PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SVARTSÆTERHALLA 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

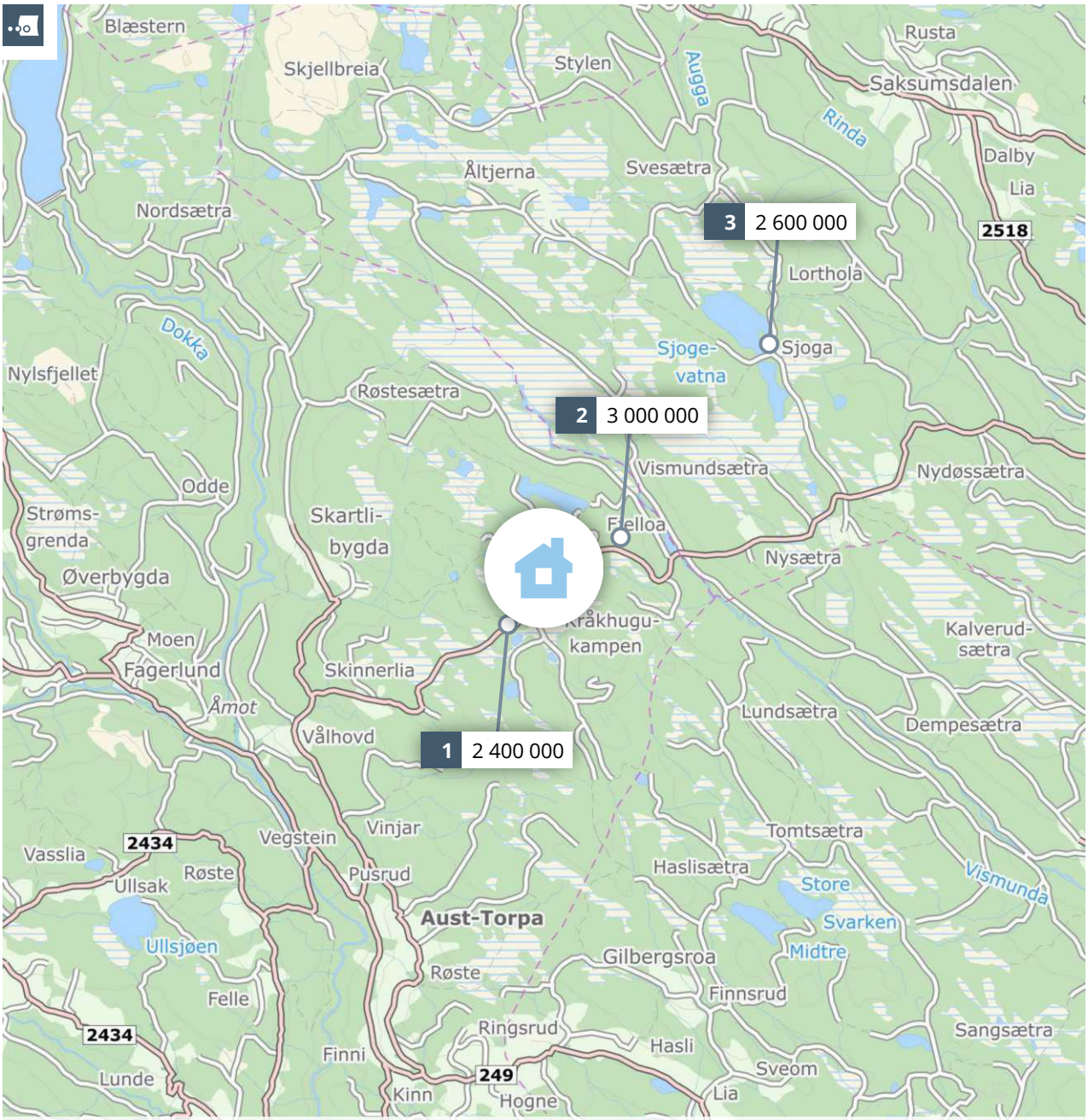
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SVARTSÆTERHALLA 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 10.09.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Svartsæterhalla 26, 2881 AUST-TORPA

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 102 BNR 82 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3448 NORDRE LAND GRUNNKRETS VALATUN

Verdivurdert til

2 800 000

-	2 800 000	29 474
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Skinnerlifjellvegen 30				28.04.2025	2 400 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**26 087**
	92 m²	2015	1 450 m²	4 sov						
2	3448-102/128/0/0 13				13.09.2024	3 290 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**37 975**
	79 m²	2023	1 432 m²	3 sov						
3	Sjogvegen 390				27.11.2019	-	**2 600 000**	-	2 600 000	**-**
	0 m²	2014	1 215 m²	- sov						

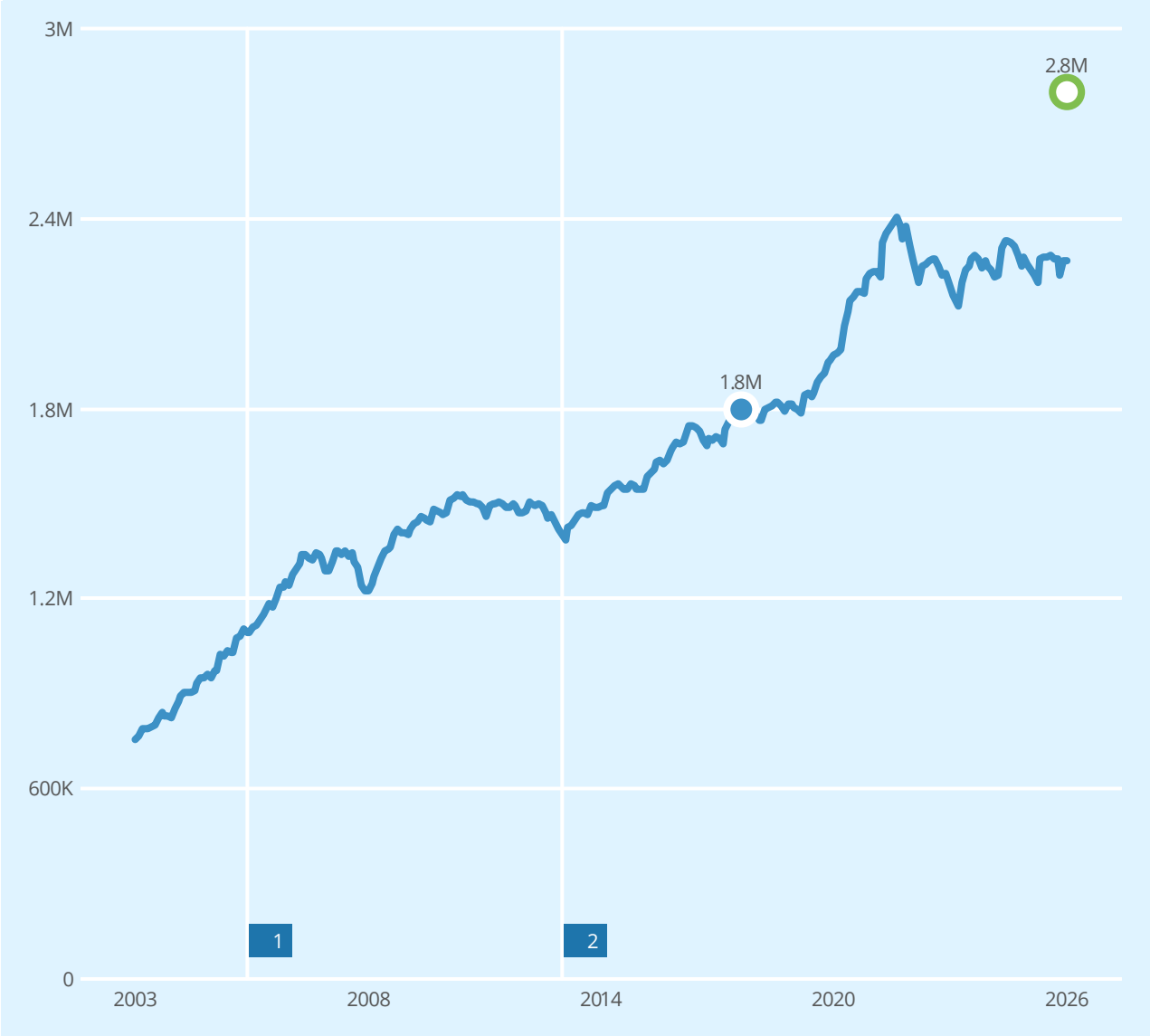
Sjarmerende og innholdsrikt hyttetun bestående av tre bygninger. Hytta ligger som hovedbygning på tunet, med et stort laftet uthus og en laftet skåle/utedo på hver sin side. Eiendommen fremstår som velholdt og innbydende, med en hyggelig tunfølelse.
Hytta inneholder entré, stue, kjøkken med spiseplass, bad og to soverom i 1. etasje. På hemsen er det loftstue og soverom. I tillegg følger et stort laftet uthus på 36 m².
Innlagt strøm, vann og avløp.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.06.2018	18.06.2018	12.07.2018	1 790 000	1 800 000	0	1 800 000	3
08.08.2007		08.08.2007	-	100 000	-	100 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Lagt inn vann, avløp og strøm

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i NORDRE LAND kommune nå

21
fritidsboliger til salgs

1.7M

1 610 000 Prisantydning i snitt

1.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Fritidsboliger solgt i NORDRE LAND kommune siste 3 mnd

11
fritidsboliger solgt

1 609 000 Prisantydning i snitt

1 522 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
249
dager

for 6.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Fritidsbolig

Svartsæterhalla 26, 2881 AUST-TORPA NORDRE LAND kommune

gnr. 102, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 15.10.2025 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10064-2443 **Eiendomsverdi ref nr:** ON6202

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Stian Ekern

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no

Rapportansvarlig



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432

NITO

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takseringsobjektet er opprinnelig en eldre laftet bygning fra 1600/1700 tallet som ble satt opp igjen her ca 2005 og ble den gang tilbygd og pusset opp.
Tilstand på tømmer må sees i sammenheng med alder
Det er påvist en del skjevheter på gulv i hemsetasjen.

Dagens eier har oppgradert eiendommen siden 2018 med å legge inn vann og strøm samt etablering av bad . Dog bemerkes det noe ufagmessig utførelse av overflater på våtrom.

Befaringen avdekket enkelte avvik som kommer frem under rapportens enkelte punkter. Både noen avvik som må påregnes tiltak samt enkelte avvik på bakgrunn av alder, normal slitasje og / eller avvik fra dagens krav

Viser til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Shingel på tak
Tekkingen er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking må påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold spesielt etter vinteren og uvær. Det er spesielt viktig å følge med rundt gjennomføringer i taktekkingen da dette er svake punkter og risikoen for lekkasjer er høy.
Takrenner og nedløp i metall
Yttervegger er oppført i laft og trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med villmarkspanel som er beiset der det ikke er synlig tømmer
Salet takkonstruksjon med kaldloft på tilbyggene. Fabrikkerte takstoler
Taket over inngangsparti ble utvidet i 2016.
Salet takkonstruksjon med skrå himling som støttes av spesiell plassbygget konstruksjon.
Vinduer fra noe forskjellig årstall . Koblete vinduer og vinduer med isolerglass
Datert 2005 i enkelt vinduer. Vanskelig å tyde årstall i enkelte vinduer
4 stk vinduer satt inn nye i 2021.
Inngangsdør i profilert utførelse med 2 lags glass datert 2012.
Verandadør med 2 lags glass og malte karmer
Veranda som strekker seg fra inngangsparti og rundt hele fronten på hytta
Oppført i trekonstruksjoner
Takoverbygd ved inngangsparti
Rekkverk med stående bord
Høyde rekkverk 80 cm
Areal 55 m2
Platting på bakkeplan foran gapahuk
Areal : 25 m2
Trapp fra veranda og ned til platting oppført i trekonstruksjoner

INNVENDIG Gå til side

Gulv
Tregulv
Flis

Vegger
Laftet tømmer
Panel

Himling
Panel.
Synlige dragere i flere rom

Etg skiller i tre mot hemsetasjen
Det er ikke utført radonmåling som takstmann kjenner til eller er opplyst om
Peis på stuen tilkoblet Elementpipe
Tilkoblet vedfyrt komfyr på kjøkken
Flis på gulv under vedovn.
Feieluke lett tilgjengelig.
Hytta har ikke tradisjonell krypkjeller da den står på støpte vanger med gjennomlufting under bjelkelag
Trapp til 2 etg i heltre med trinn i eik.
Malte vanger og rekkverk .
Håndløper langs vegg
Innerdører i heltre . Malt utførelse

VÅTROM Gå til side

Bad
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Oppussing av overflater på våtrom er utført av eier selv som ikke er fagmann
Våtromsplater på vegger
Vindu i våtsonen
Flis på gulv med varmekabler .
Opplyst at det er smøremembran under flis, men dette er vanskelig å kontrollere da det ligger under flis

Vegghengt toalett .
Innredning i heltre
Dusjkabinett
Varmtvannsbereder på 110 liter
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Fuktsøk på overflater er foretatt.Våtsoner mot yttervegg .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med malte profilerte fronter .
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kompositttvask med etgrepsarmatur
Plass til oppvaskmaskin

Beskrivelse av eiendommen

Integrert komfyr
Frittstående kjøleskap
Det er ikke avtrekksvifte
Kun ventil i vinduet

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på bad
Varmtvannsbereder på 110 liter plassert på bad
Varmepumpe på kjøkken fra Mitsubishi datert 2022
Sikringsskap har automatsikringer
Åpent el anlegg med sorte kontakter og brytere.
Strøm lagt inn i 2023
Brannslukningsapparat
Røykvarslere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.
Grus og stedlige masser
Taknedløp lagt i bakken.

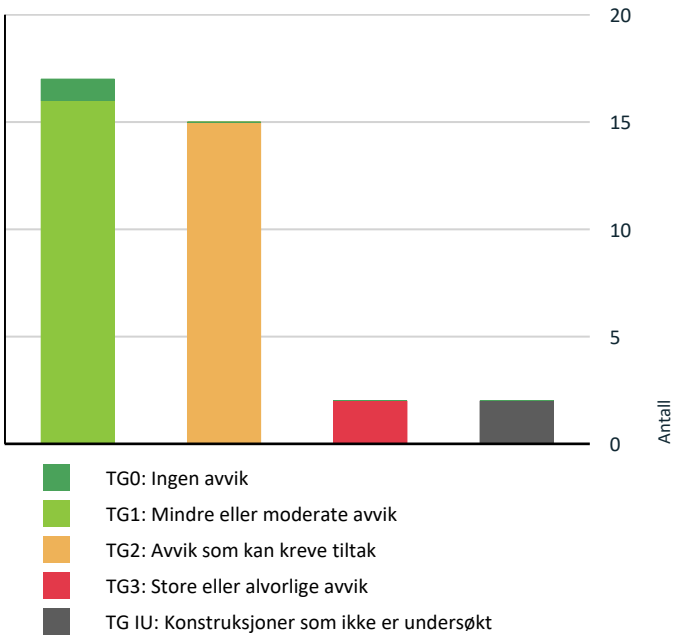
Det er 5 vanger i betong og leca.
Disse står på isolasjon (styrofoam e.l.) ifølge tidligere salgsoppgave
Selveiertomt på 1671 m2
Satt opp skigard og port i 2024.
Tomten ligger i skrånet terreng
Romslig tomt med gruset gårdsplass. Ellers for det meste naturtomt. Dels planert areal.
Utvendige vann og avløpsrør i plast fra 2023
Septik tank fra 2023
Uført av rørlegger Willy Framnes .

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

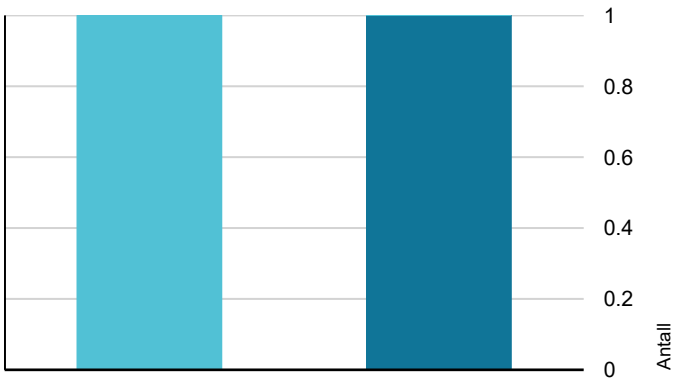
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Opprinnelig et gammelt bygg fra overgang 1600/1700-tallet. Plukket ned og satt opp på tomten

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

Vedlikehold
Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygget på begge sider av gammel del.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Shingel på tak
Tekkingen er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking må påregnes jevnlig ettersyn og vedlikehold spesielt etter vinteren og uvær. Det er spesielt viktig å følge med rundt gjennomføringer i taktekkingen da dette er svake punkter og risikoen for lekkasjer er høy.

Vurdering av avvik:

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

Stikker opp noen spiker i overgangen fra den lave delen mot oppløft. Dette er potensielt svake punkter med tanke på lekkasjer

Mose på tak på baksiden

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Mose anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Noe heng på takrenner på baksiden av hytta

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i laft og trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med villmarkspanel som er beiset der det ikke er synlig tømmer

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Musesperre er ikke etablert bak panel

Aldringsslitasje må påregnes på det gamle tømmeret.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

• Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

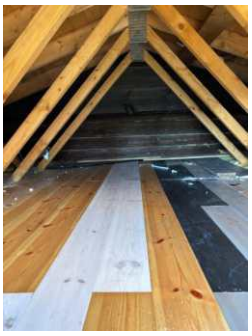
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salet takkonstruksjon med kaldloft på tilbyggene. Fabrikkerte takstoler
Taket over inngangsparti ble utvidet i 2016.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salet takkonstruksjon med skrå himling som støttes av spesiell plassbygget konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Luftespalter kun i raft
Forøvrig er konstruksjonen lukket og kontrollen er derfor begrenset uten å gjøre destruktive inngrep

Konsekvens/tiltak

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

Eier opplyste at det ikke har vært problemer med isdannelser utvendig på takoverflaten.

Det er ikke behov for strakstiltak, men jevnlig tilsyn av konstruksjoner anbefales.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra noe forskjellig årstall . Koblete vinduer og vinduer med isolerglass
Datert 2005 i enkelt vinduer. Vanskelig å tyde årstall i enkelte vinduer
4 stk vinduer satt inn nye i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag over vannbrett er ikke slisset inn i vegg .

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Da beslag ikke er slisset inn i vegg utgjør dette en risiko for at det kan renne vann ned bak vannbrett som kan gi fuktbelastning rundt vinduet som igjen kan gi skader på sikt.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i profilert utførelse med 2 lags glass datert 2012.
Verandadør med 2 lags glass og malte karmer

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda som strekker seg fra inngangsparti og rundt hele fronten på hytta
Oppført i trekonstruksjoner
Takoverbygd ved inngangsparti
Rekkverk med stående bord
Høyde rekkverk 80 cm
Areal 55 m2

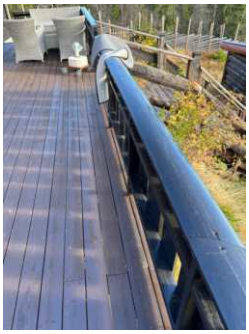
Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist skjevhet på gulv og rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Vedlikeholdsarbeider må påregnes





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Platting på bakkeplan foran gapahuk
Areal : 25 m2

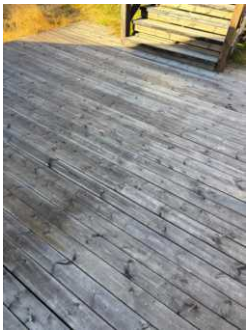
Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Svikt i bjelkelag

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra veranda og ned til platting oppført i trekonstruksjoner

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv
Tregulv
Flis

Vegger
Laftet tømmer
Panel

Himling
Panel.
Synlige dragere i flere rom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flis på gulv i entre og bad fremstår ufagmessig lagt med ujevne fuger, trapping mellom enkeltflis og bom påvist

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etg skiller i tre mot hemsetasjen

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tydelig svank i gulv på loft. Årsak er begrenset dimensjon.

Godt synlig der trapp kommer opp at gulvet er skjevt

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmåling som takstmann kjenner til eller er opplyst om

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis på stuen tilkoblet Elementpipe
Tilkoblet vedfyrt komfyr på kjøkken
Flis på gulv under vedovn.
Feieluke lett tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sprekte fliser på gulv under vedovn

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Hytta har ikke tradisjonell krypkjeller da den står på støpte vanger med gjennomlufting under bjelkelag

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Begrenset tilgang til krypkjeller på grunn av lagrede materialer

Det ble påvist heng på asfaltplate .

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Asfaltplate som henger bør utbedres da det nå er glippe mellom plater som kan føre til trekk i isolasjonen samt at skadedyr kan få tilgang.







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til 2 etg i heltre med trinn i eik.
Malte vanger og rekkverk .
Håndløper langs vegg

Tilstandsrapport

Ny trapp i 2023

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i heltre . Malt utførelse

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Oppussing av overflater på våtrom er utført av eier selv som ikke er fagmann



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger
Vindu i våtsonen

Vurdering av avvik:

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

• Det er vindu i våtsonen.

Glippe mellom plate og hjørnelist bak dusjkabinett. Dusjkabinett må fortsatt benyttes

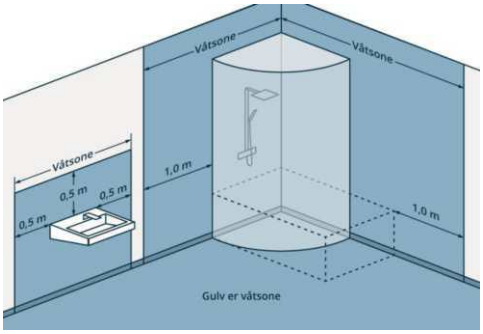
Ufagmessig innkassing rundt toalett

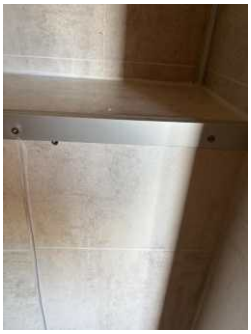
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsrapport







ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med varmekabler .

Vurdering av avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Fliser fremstår ufagmessig lagt med trapping mellom flis og ujvene fuger.
Riss i fuge i overgang gulv til vegg.

Tilstandsrapport







ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Opplyst at det er smøremembran under flis, men dette er vanskelig å kontrollere da det ligger under flis

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett .
Innredning i heltre
Dusjkabinett
Varmtvannsbereder på 110 liter

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Fuktsøk på overflater er foretatt.Våtsoner mot yttervegg .

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med malte profilerte fronter .
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kompositttvask med etgrepsarmatur
Plass til oppvaskmaskin
Integrert komfyr
Frittstående kjøleskap

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke avtrekksvifte
Kun ventil i vinduet

Vurdering av avvik:
• Kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Metall.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på bad

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 110 liter plassert på bad



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe på kjøkken fra Mitsubishi datert 2022



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

Sikringsskap har automatsikringer
Åpent el anlegg med sorte kontakter og brytere.
Strøm lagt inn i 2023

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Samsvarserklæringer på el anlegget må fremskaffes og overleveres til ny eier i forbindelse med salg

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Brannslukningsapparat
Røykvarslere

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Grus og stedlige masser
Taknedløp lagt i bakken.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er 5 vanger i betong og leca.
Disse står på isolasjon (styrofoam e.l.) ifølge tidligere salgsoppgave

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Selveiertomt på 1671 m2
Satt opp skigard og port i 2024.
Tomten ligger i skrånet terreng
Romslig tomt med gruset gårdsplass. Ellers for det meste naturtomt. Dels planert areal.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng.

Anbefalinger
Massene i terrengoverflaten bør være relativt vanntette, slik at kun begrensede mengder nedbør og overflatevann renner rett ned i bakken inntil byggverket.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra 2023

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septik tank fra 2023
Uført av rørlegger Willy Framnes .

Bygninger på eiendommen

Uthus ved inngang



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar
Ca årstall. Gammel bygning som er plukket ned og satt opp på tomten

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført i laftet tømmer
Mønet takkonstruksjon tekket med bølgeblikkplater
Råte i bunnstokk
Plassbygd henglset dør
Støpt plate på mark
Bod og rom med utedo

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

Fantebo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført i laft
Mønet takkonstruksjon tekket med papp
Inngangsdør med malt panel
Vinduer med koblet glass.
Tregulv inne
Panel i himling

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Gammelt hus som er ca 200-250 år gammelt.
Plukket ned og satt opp på tomten

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført på punkter av gråstein og betong. Stokker som bæring.
Bjelkelag og bakken.
Laftede vegger.
Salet tak tekket med shingel fra 2005
Enkle vinduer.
Labankdører.
Overbygget svalgang/veranda.
Lagringsareal under deler av tak og under deler av hytta.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

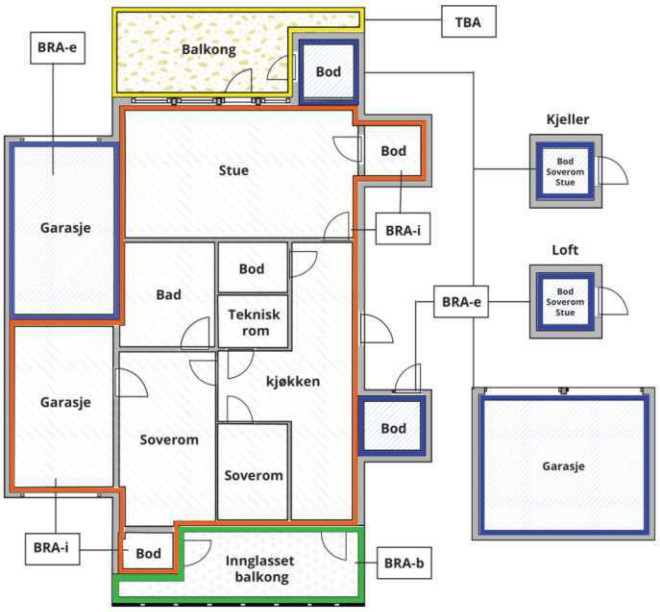
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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	19			19		7	26
Etasje 1	76			76	55		76
SUM	**95**				**55**	**7**	**102**
SUM BRA	**95**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Soverom, loftstue		
Etasje 1	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken		

Kommentar

Hele hemsetasjen har ikke målbart areal på grunn av skråhimling

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Uthus ved inngang

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Fantebo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	32
SUM		**32**			**32**
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Skåle, bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	95	0
Uthus ved inngang	0	10
Fantebo	0	12
Uthus	0	0

Kommentar	
Fritidsbolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.
Uthus ved inngang	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.
Fantebo	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.
Uthus	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Stian Ekern	Takstingeniør
	Arild Lundberg Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	102	82		0	1671.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svartsæterhalla 26

Hjemmelshaver

Olsen Arild Lundberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende usjenert på romslig tomt på Torpåsen.

Tilknytning vann

Borrehull. Vann lagt inn i 2023. Uført av rørlegger Willy Framnes

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
Anlegg etablert i 2023
Uført av rørlegger Willy Framnes

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Selveiertomt på 1671 m2
Satt opp skigard og port i 2024.
Tomten ligger i skrånet terreng
Romslig tomt med gruset gårdsplass. Ellers for det meste naturtomt. Dels planert areal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Forutsetninger

Andre bilder



Vedfyrt stamp utvendig foran gapahuk



Gapahuk

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260259
Addresse	Svartsæterhalla 26		
Postnr.	2881	Sted	AUST-TORPA
Selgers navn	Arild Lundberg Olsen		
Selgers navn	Anne M. Haugslien Olsen		

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

Navn på fullmektig:

Anne M. Haugslien Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

8 år

Når kjøpte du eiendommen?

2018

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørleggerarbeid og elektrisk arbeid

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Plater på veggene

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Varmekable ble installert av elektriker

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av rørlegger

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektriker installerte varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vann og avløp ble lagt opp av rørlegger

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

Beskrivelse:

Det er borret etter vann. Har mini renseannlegg.

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Arbeid utført av blikkenslager

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reparasjon av tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert strøm av faglært

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

Av hvem?:

2022-2023 ble en kontroll utført av et lokalt strømselskap

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik ble funnet

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

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 11.09.2026

Signert av *Anne M. Haugslien Olsen*

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Svartsæterhalla 26, 2881 AUST-TORPA	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348654**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19698874**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
143,69

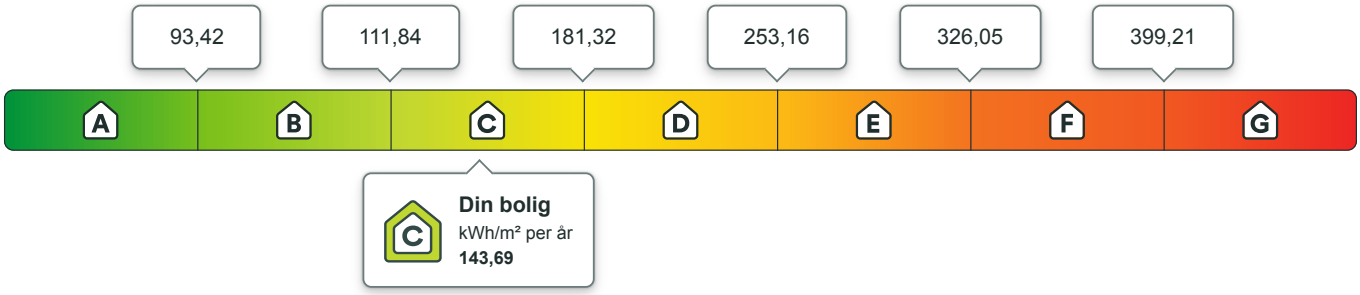
Svartsæterhalla 26, 2881 AUST-TORPA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 096,45	**168,86**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Svartsæterhalla 26, 2881 AUST-TORPA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Svartsæterhalla 26, 2881 AUST-TORPA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

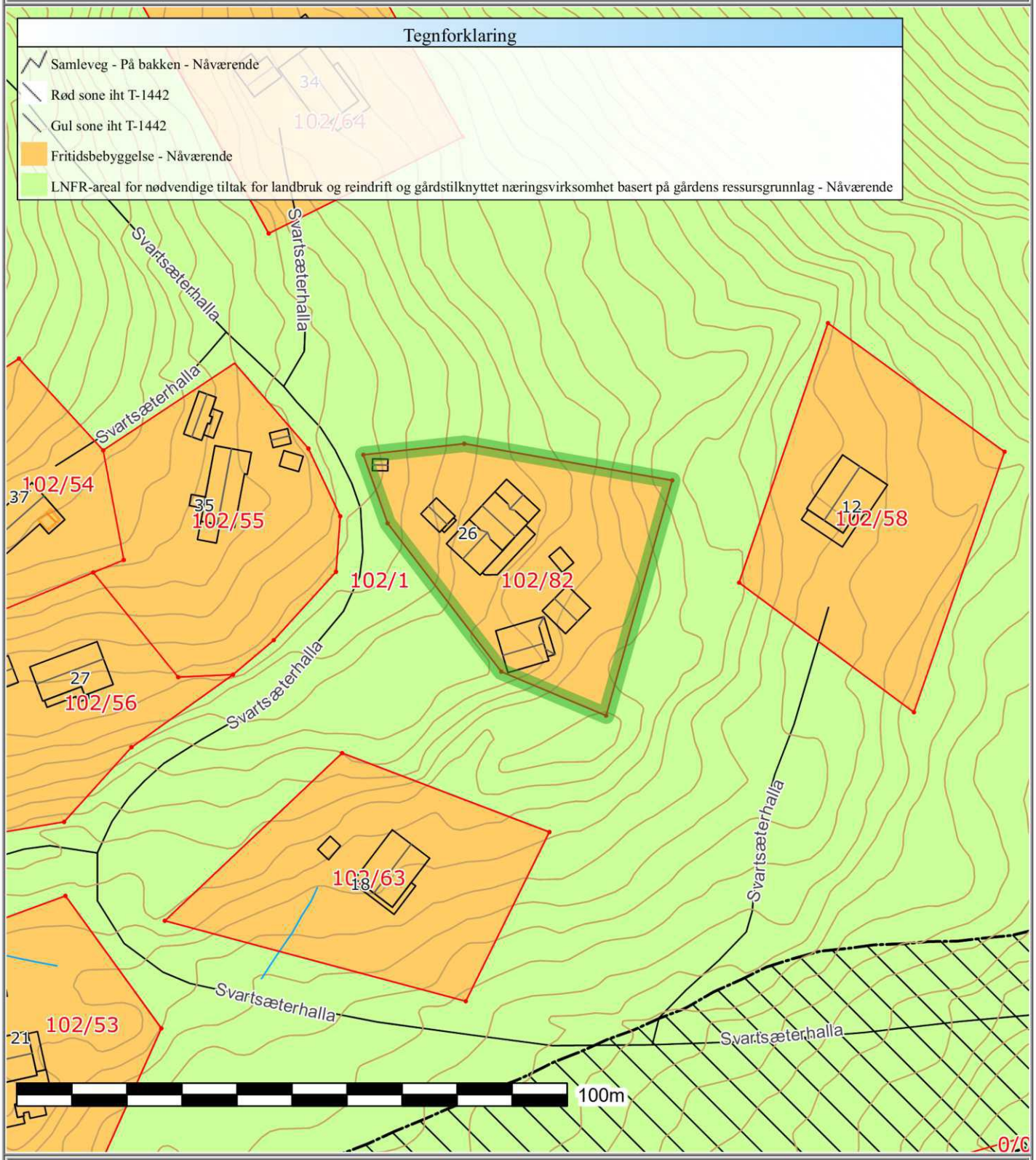
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Svartsæterhalla 26, 2881 AUST-TORPA			
Hj.haver/Fester:				

NORDRE LAND KOMMUNE

Dato: 21/8-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



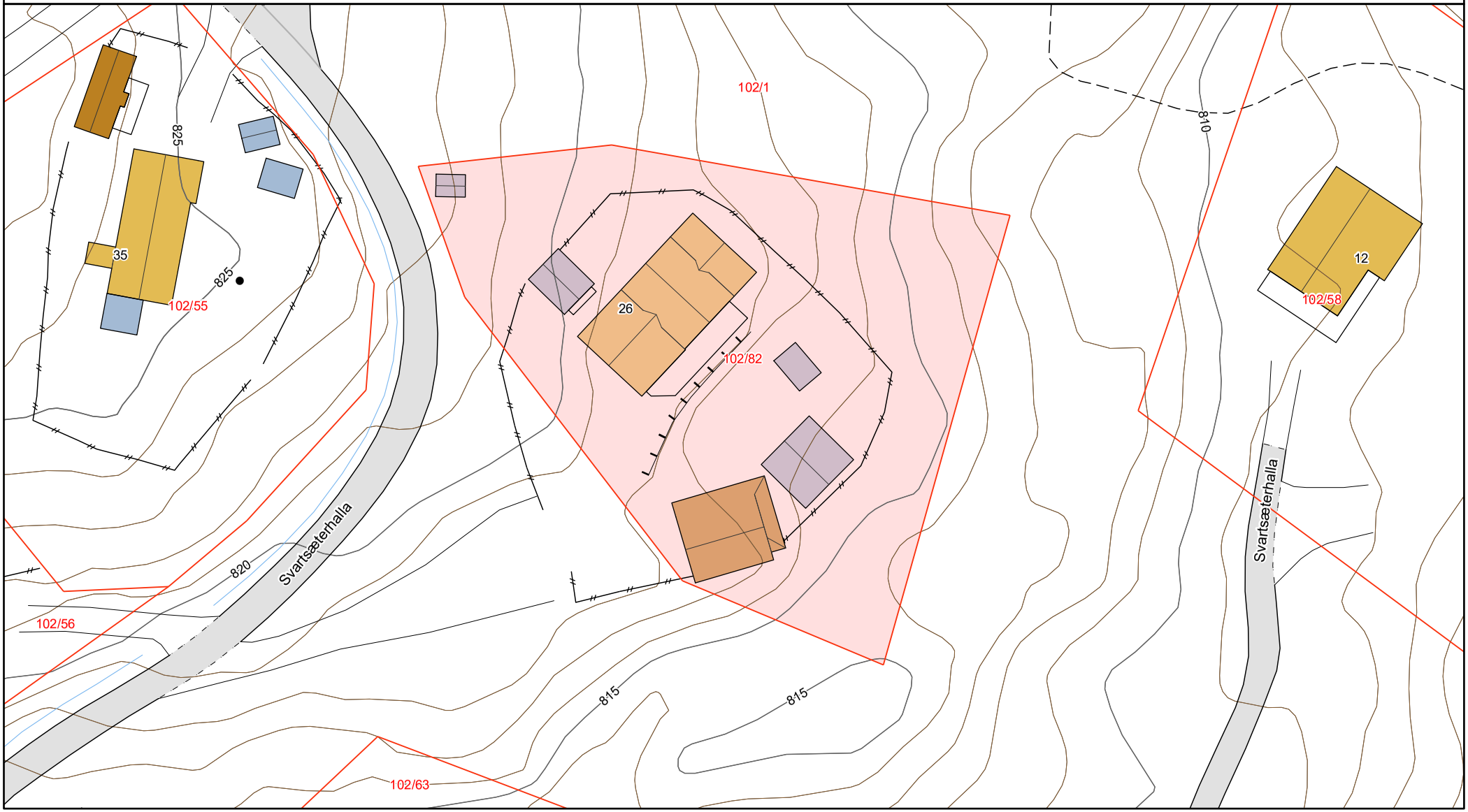
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Oversiktskart

Adresse: **Svartsæterhalla 26, 2881 Aust-Torpa**
Gnr/Bnr: **3448/102/82/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1671 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.08.2026

N



Matrikkelkart

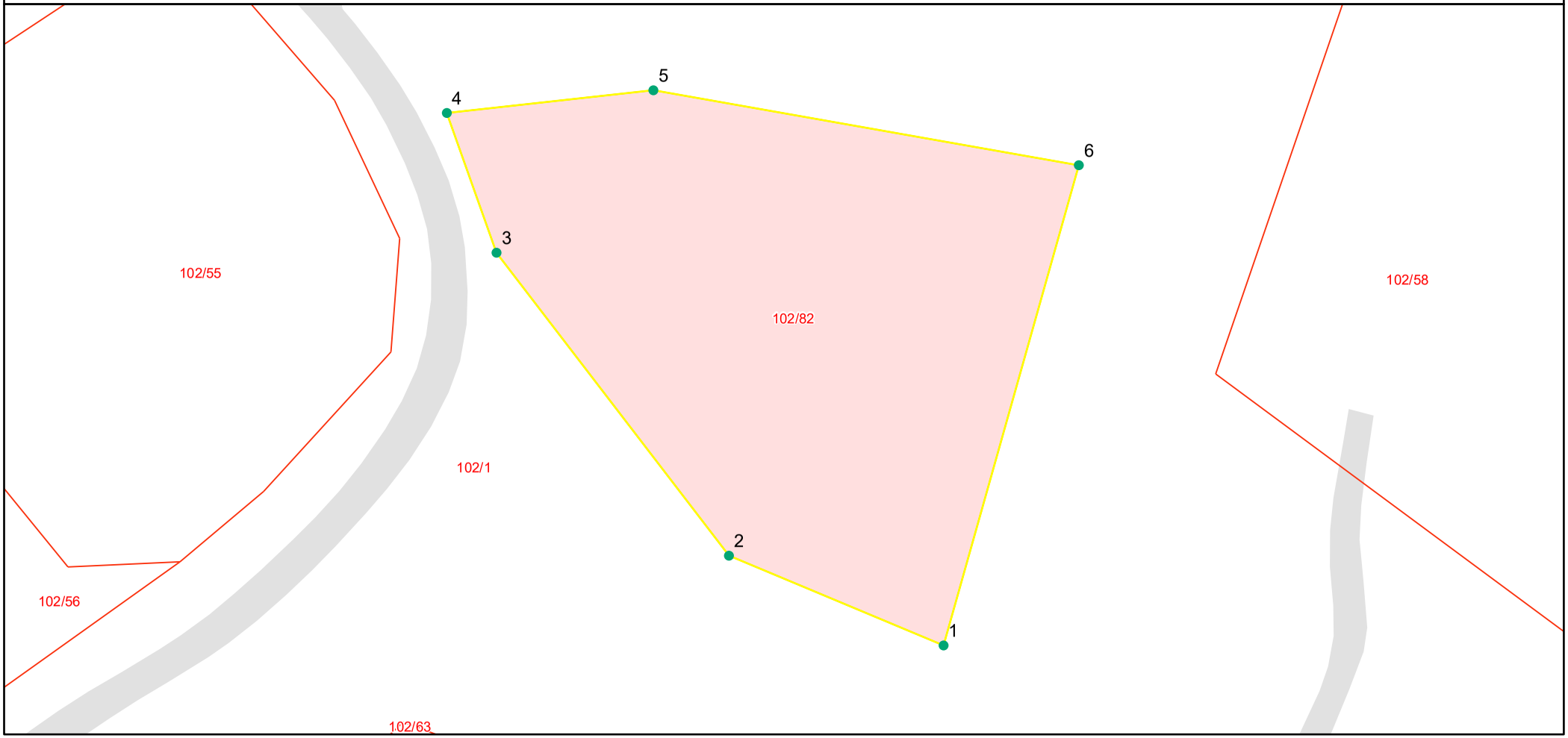
Adresse: **Svartsæterhalla 26, 2881 Aust-Torpa**
Gnr/Bnr: **3448/102/82/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1671 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.08.2026

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

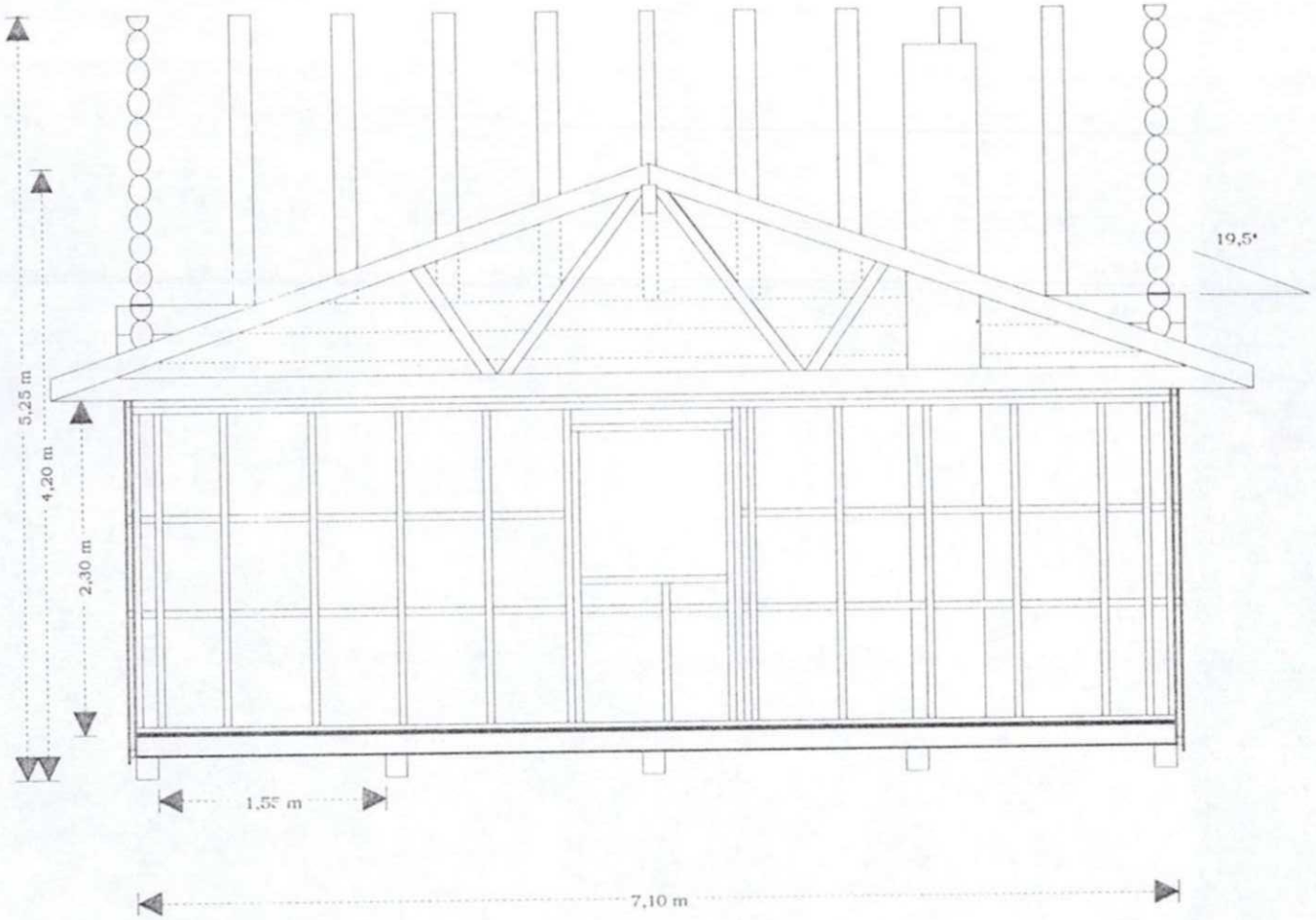
Beregnet areal: 1671 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6766217.34	563231.24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	20.68	0
2	6766225.33	563212.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	33.99	0
3	6766252.3	563191.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	13.21	0
4	6766264.74	563187.13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	18.47	0
5	6766266.76	563205.47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	38.39	0
6	6766260.09	563243.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	44.44	0

VEDLEGG A-2

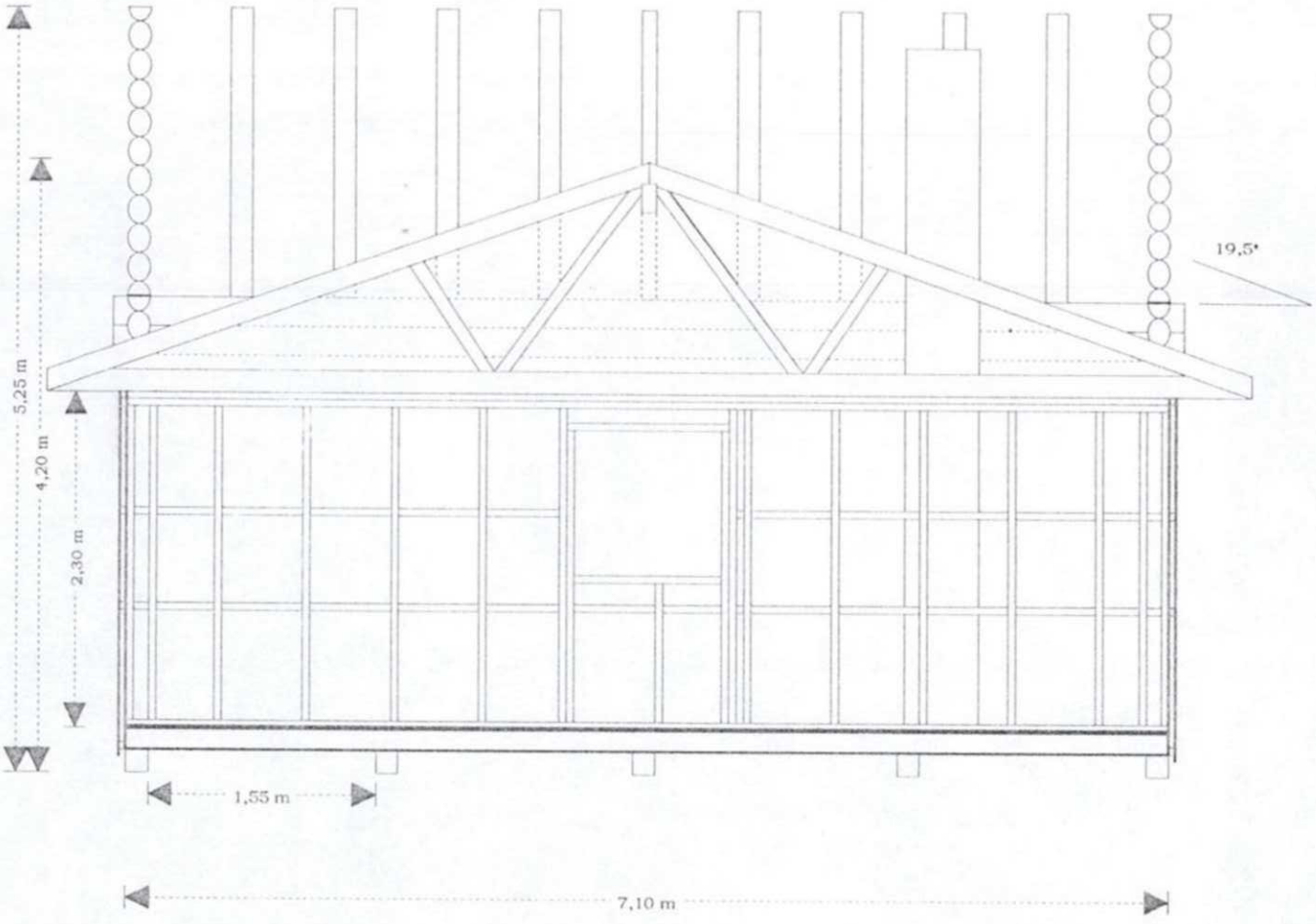


Fundamentering er 5 stk armerte betongdragere 15x15 cm x 12 m
Det blir et tømmerhus fra ca 1800 i midten og et tilbygg i reisverk på hver side.
Tilbygg:
Bjelkelag 48x148 med 15 cm Glava A-plate , Asfaltplate under og 22 mm spon over.
Reisverk 48x148 med 15 cm Glava A-plate ,Asfaltplater ute og plastfolie og panel inne.
Det brukes enkel svill nede og dobbel svill oppe.
Takstoler fra godkjent takstolleverandør , 20cm Glava A-plate .
Rupanel , papp, grunnmurplate og torv som tekking. (event. shingel)
Pipe fra Leca.
Tømmerhus:
Brukes som det er , men det vil bli lagt nytt golv tilsvarende som i tilbygg.
Vinduer vil bli endret noe i forhold til opprinnelig.
Takkonstuksjon vil bli forsterket med flere "takstoler" enn opprinnelig.
Tak vil bli som på tilbygg men med lufting i skråtak.

HÅLESTOKK 1:50

NORDRE LAND KOMMUNE
PLANUTVALGET
04/11/05 SAK NR D276/05

VEDLEGG A-2

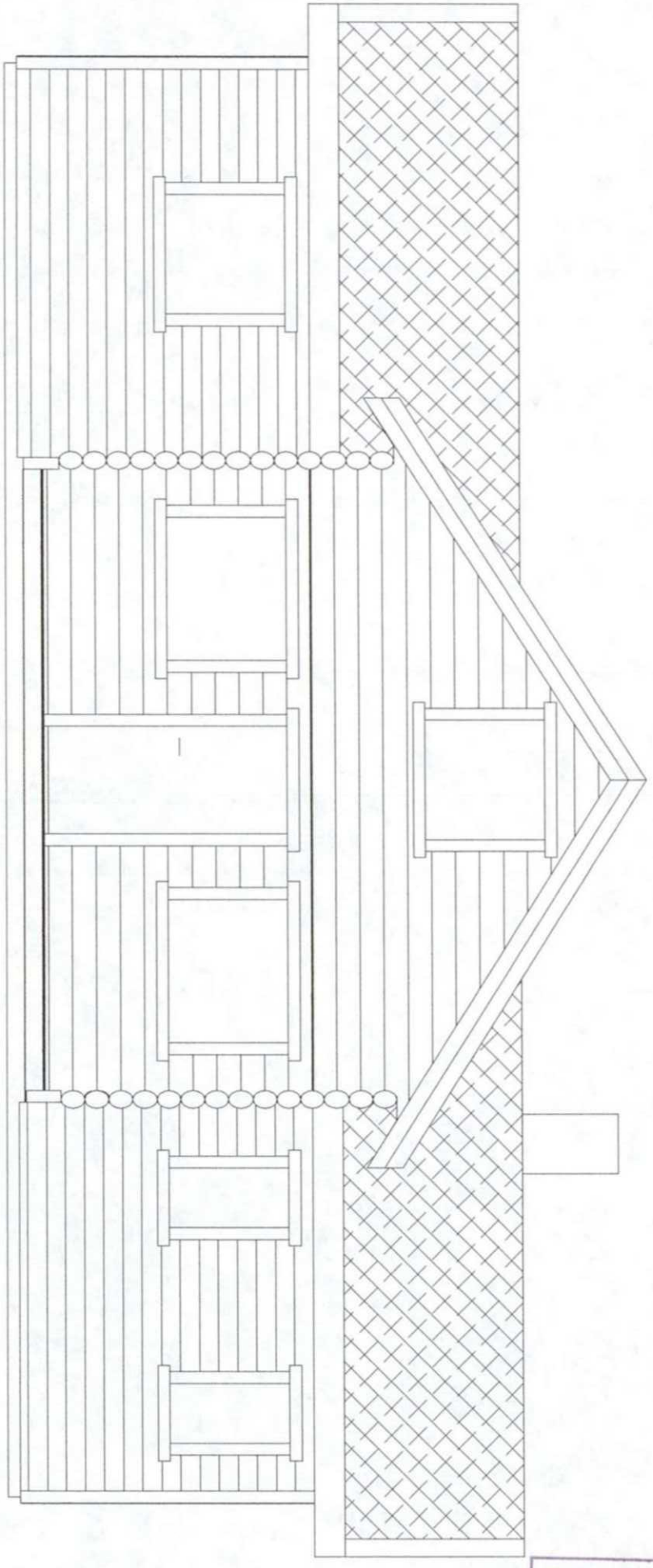


Fundamentering er 5 stk armerte betongdragere 15x15 cm x 12 m
Det blir et tømmerhus fra ca 1800 i midten og et tilbygg i reisverk på hver side.
Tilbygg:
Bjelkelag 48x148 med 15 cm Glava A-plate , Asfaltplate under og 22 mm spon over.
Reisverk 48x148 med 15 cm Glava A-plate ,Asfaltplater ute og plastfolie og panel inne.
Det brukes enkel svill nede og dobbel svill oppe.
Takstoler fra godkjent takstolleverandør , 20cm Glava A-plate .
Rupanel , papp, grunnmurplate og torv som tekking. (event. shingel)
Pipe fra Leca.
Tømmerhus:
Brukes som det er , men det vil bli lagt nytt golv tilsvarende som i tilbygg.
Vinduer vil bli endret noe i forhold til opprinnelig.
Takkonstuksjon vil bli forsterket med flere "takstoler" enn opprinnelig.
Tak vil bli som på tilbygg men med lufting i skråtak.

NORDRE LAND KOMMUNE
PLANUTVALGET
04/11 05 SAK NR D276/05

HÅLESTOKK 1:50

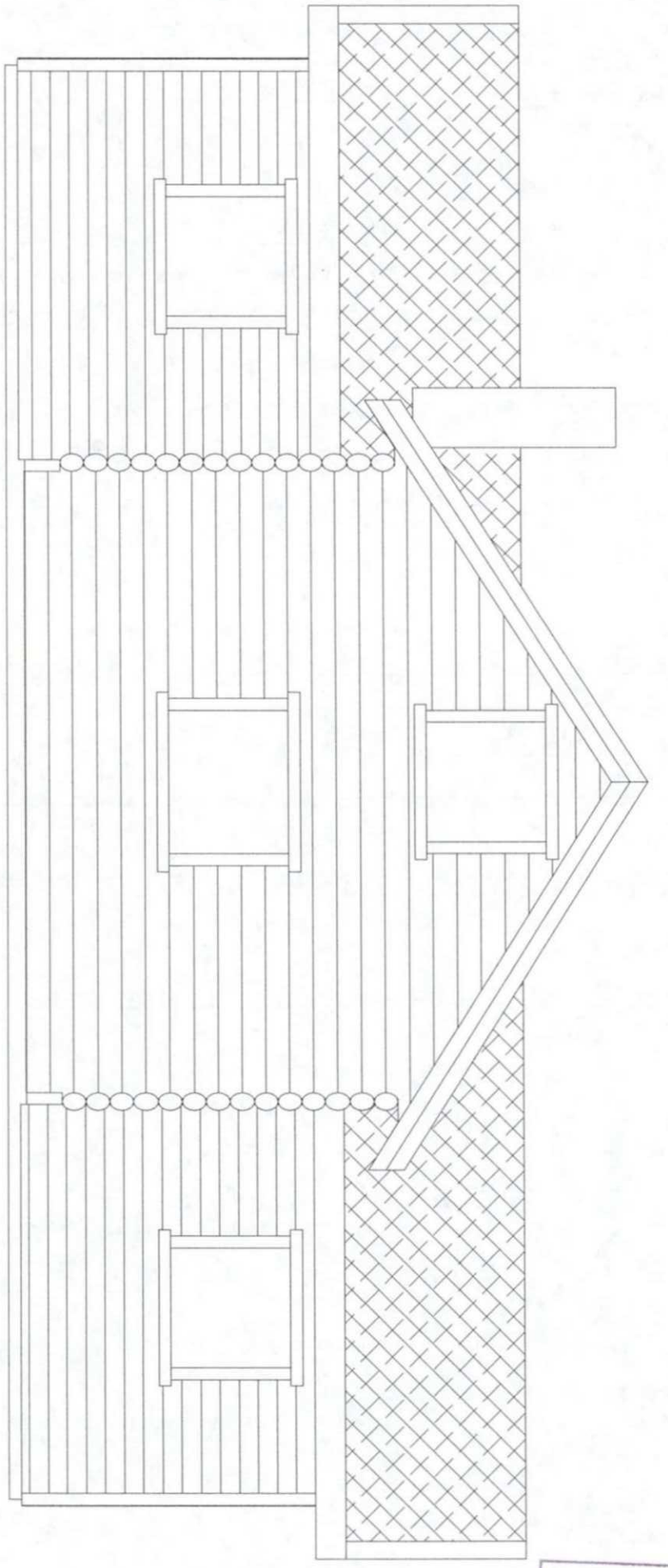
VEDLEGG E - 1



MÅLESTOKK 1:50

NORDRE LAND KOMMUNE
PLANUTVALGET
04/05 SAK NR D276/05

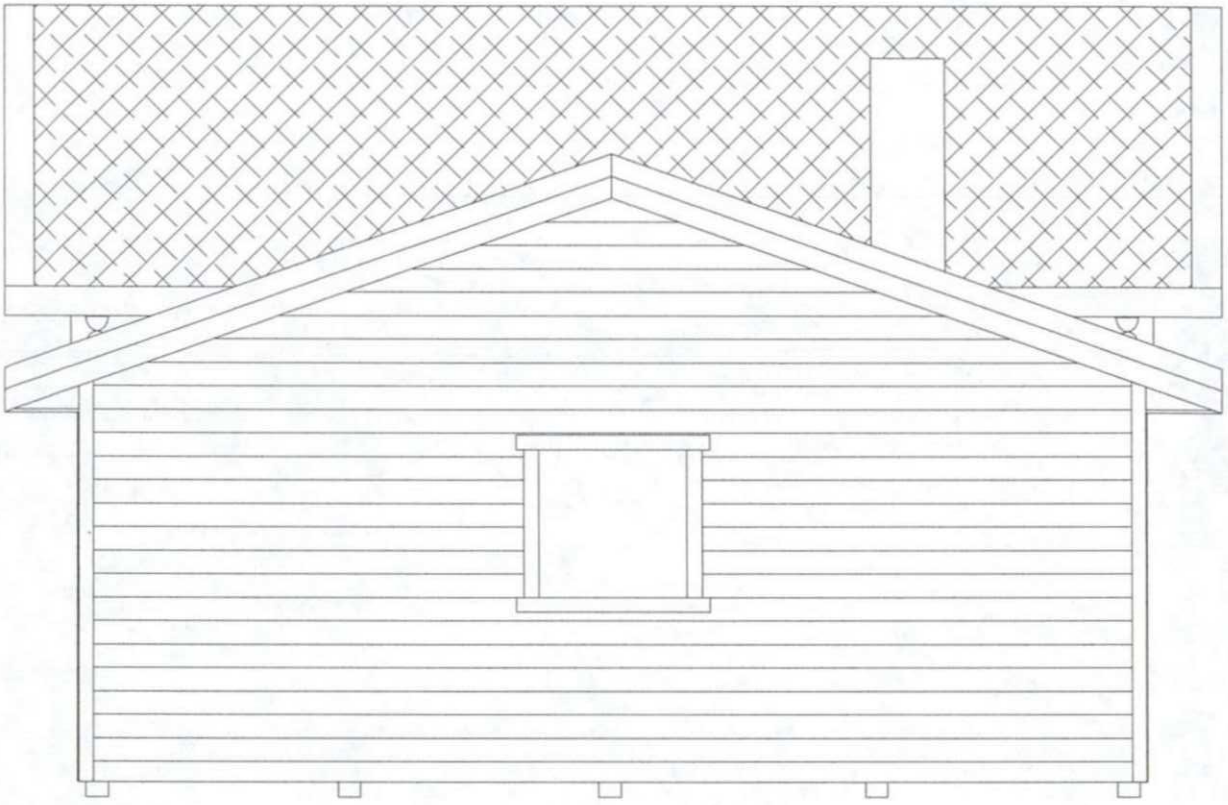
VEDLEGG E-2



MÅLESTOKK 1:50

NORDRE LAND KOMMUNE
PLANUTVALGET
04/11/05 SAK NR D276/05

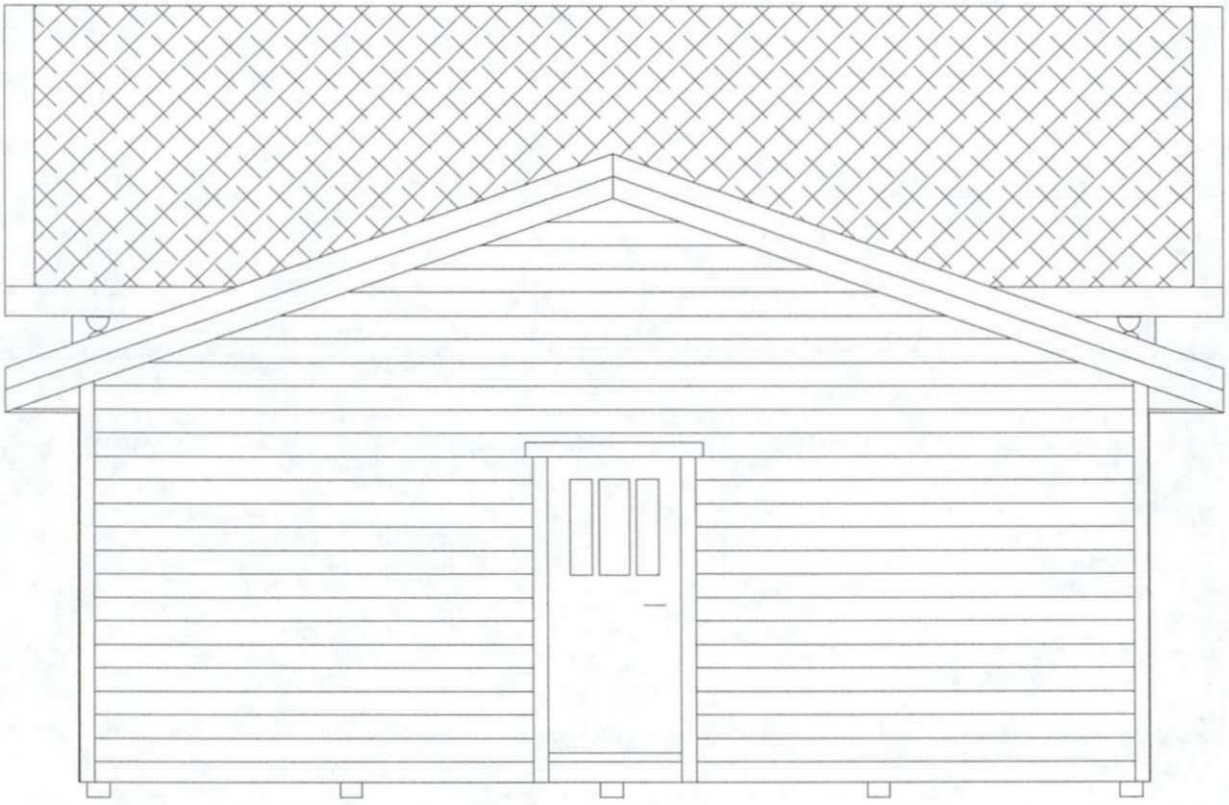
VEDLEGG E-3



MÅLESTOKK 1:50

NORDRE LAND KOMMUNE
PLANUTVALGET
04/11/05 SAK NR. D276/05

VEDLEGG E - 4



MÅLESTOKK 1:50

NORDRE LAND KOMMUNE
PLANUTVALGET
04/11/05 SAK NR D276/05

VEDLEGG E-5

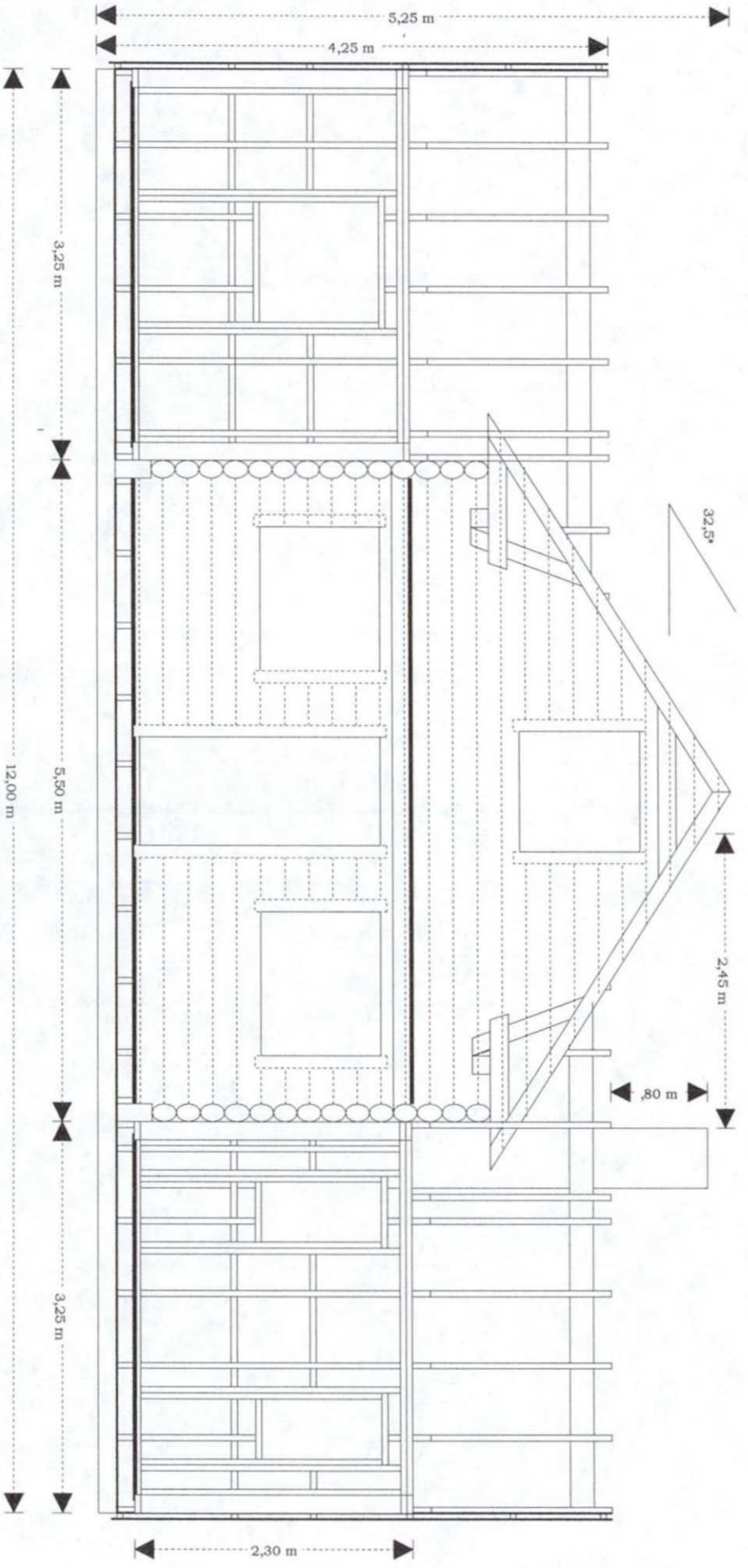


Fundamentering er 5 stk armerte betongdragere 15x15 cm x 12 m
Det blir et tømmerhus fra ca 1800 i midten og et tilbygg i reisverk på hver side.
Tilbygg:
Bjelkelag 48x148 med 15 cm Glava A-plate , Asfaltplate under og 22 mm spon over.
Reisverk 48x148 med 15 cm Glava A-plate ,Asfaltplater ute og plastfolie og panel inne.
Det brukes enkel svill nede og dobbel svill oppe.
Takstoler fra godkjent takstolleverandør , 20cm Glava A-plate .
Rupanel , papp, grunnmurplate og torv som tekking. (event. shingel)
Pipe fra Leca.
Tømmerhus:
Brukes som det er , men det vil bli lagt nytt golv tilsvarende som i tilbygg.
Vinduer vil bli endret noe i forhold til opprinnelig.
Takkonstuksjon vil bli forsterket med flere "takstoler" enn opprinnelig.
Tak vil bli som på tilbygg men med lufting i skråtak.

MÅLESTOKK 1:50

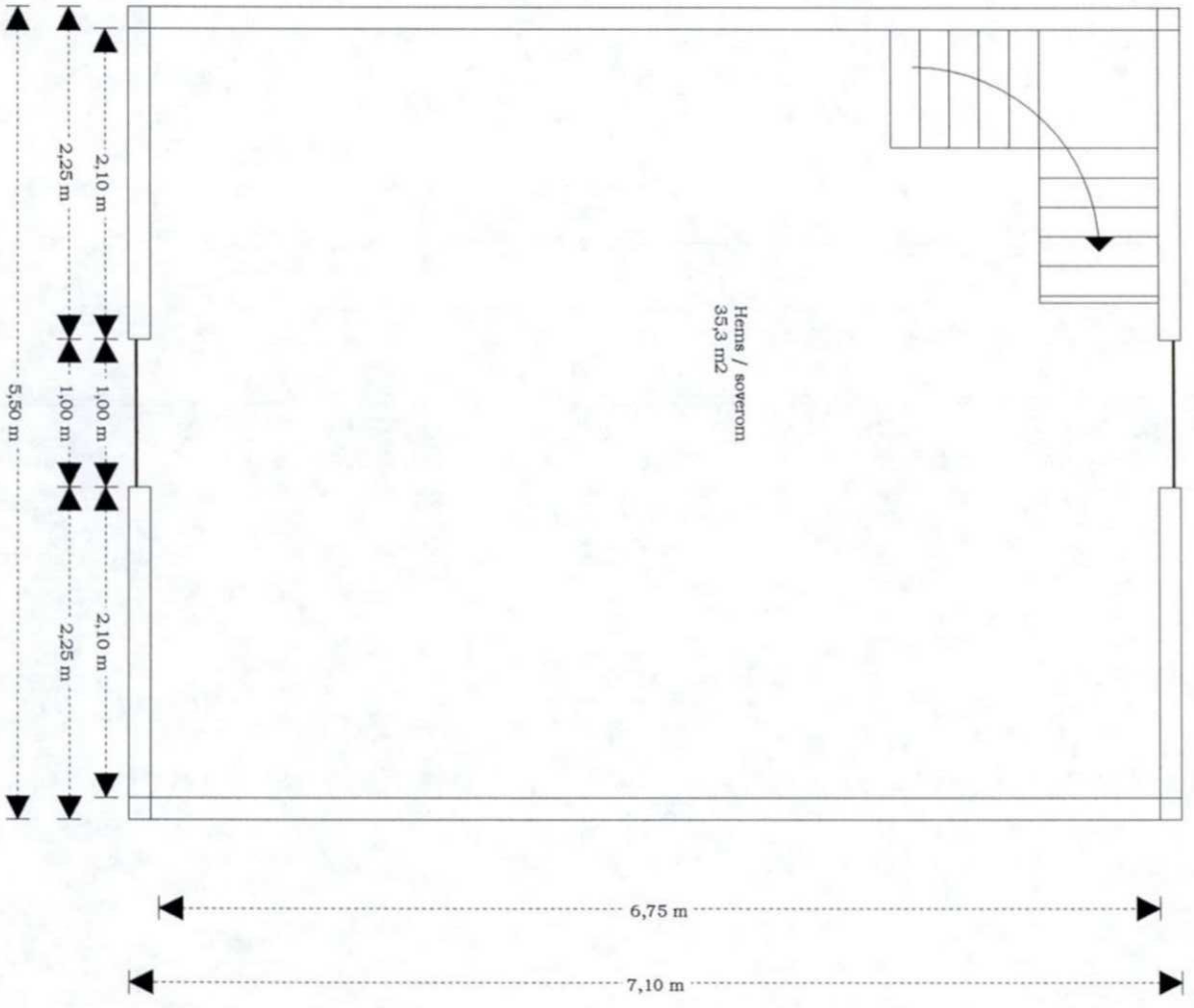
NORDRE LAND KOMMUNE
PLANUTVALGET
110405 SAK NR 0276/05

VEDLEGG - E-6



HÅLESTOKK 1:50

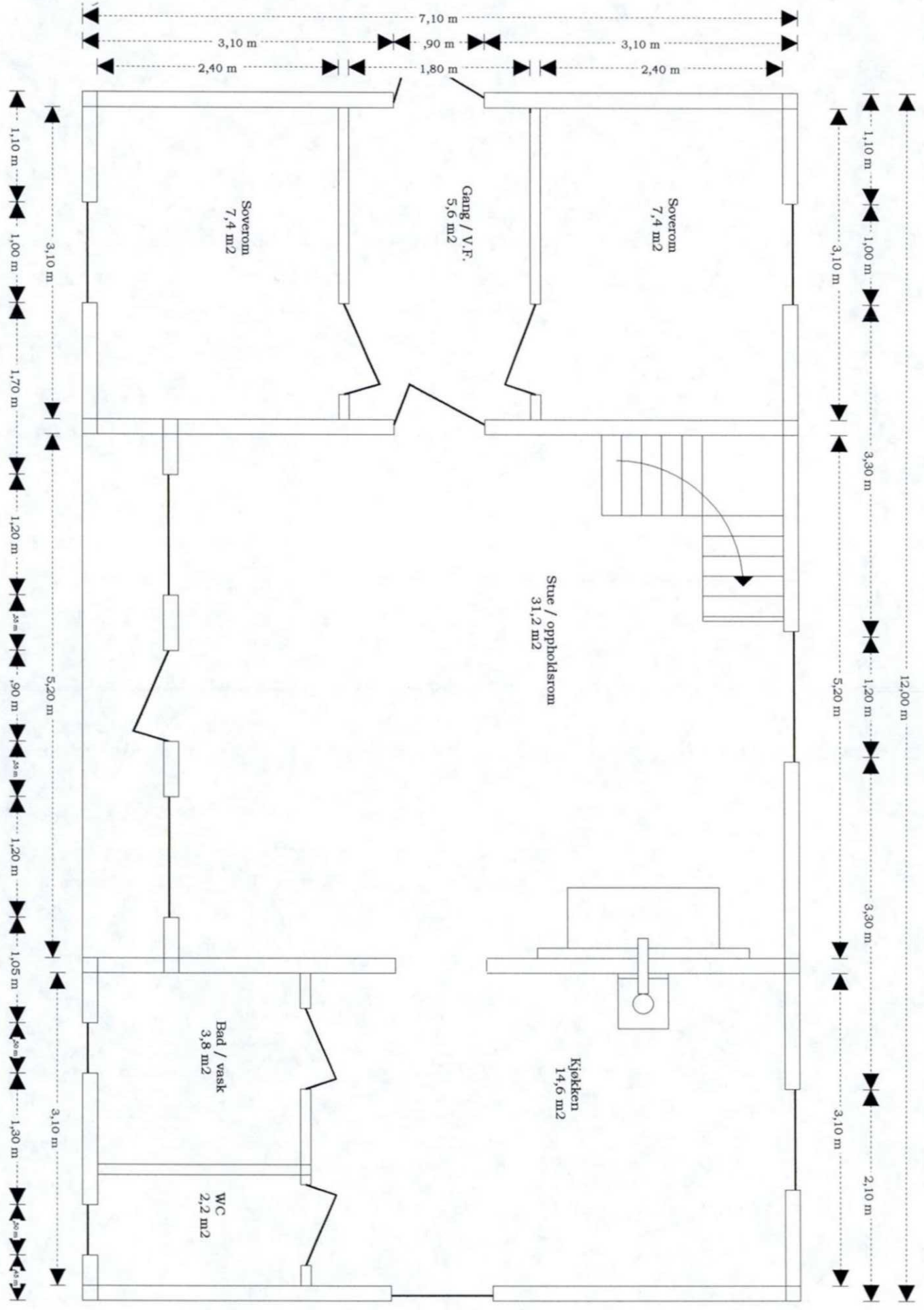
VEDLEGG E-7



MÅLESTOKK 1:50

NORDRE LAND KOMMUNE
PLANUTVALGET
041/05 SAK NR 0276/05

VEDLEGG E-8



MÅLESTOKK 1:50

NORDRE LAND KOMMUNE
PLANUTVALGET
041105 SAK NR D276/05

NORDRE LAND KOMMUNE
Plan- og næring

FERDIGATTEST.

Plan-og bygningsloven av juni 1986 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidsted (adr.)	: Svartseterhalla, 2881 Aust- Torpa
Registernr (Gnr/Bnr)	: Gnr. 102 bnr. 82
Bygningsnr.	:

Arbeidets art	: Nybygg
Bygningens art (Kode)	: Hytte (161)
Bruksareal (Bra)	: 87,22 m^2
Dato for søknad	: 07.07.05
Dato for vedtak	: 04.11.05
Myndighet	: Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk
Sak nr.	: D-276/05
Renovasjon	: Container
Vann – avløp	: Privat
Antall piper	: 1 stk

Tiltakshaver	: Åke Charles Wold
Adresse	: Lokalvegen, 2133 Gardvik
Anmelder	: Åke Charles Wold
Adresse	: Lokalvegen, 2133 Gardvik
Dato sluttkontroll	: 15.10.06
Ansvarlig utf.	: Åke Charles Wold
Adresse	: Lokalvegen, 2133 Gardvik

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltak. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan-og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. Pbl. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning (jfr. § 93)

Dokka den: 08.01.07

NORDRE LAND KOMMUNE
PLAN- OG OPPMÅLING

Arvid Overlier

Sendes til: Tiltakshaver, anmelder, driftavd- her.

NORDRE LAND KOMMUNE
Landbruk/Miljø/Teknisk

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan-og bygningsloven av juni 1986 § 99, nr 2 og 3.

Arbeidssted (adr.)	: Svartseterhalla, 2881 Aust- Torpa
Registernr (Gnr/Bnr,Fnr)	: Gnr. 102 bnr. 82
Bygningsnr.	:

Arbeidets art	: Nybygg
Bygningens art (Kode)	: Hytte
Bruksareal (Bra.)	: 87.22 m^2
Dato for søknad	: 07.07.05
Dato for vedtak	: 04.11.05
Myndighet	: Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk
Sak nr.	: D-276/05
Installert vannmåler	: Nei
Renovasjon	: Container
Vann – avløp	: Privat
Antall pipeløp	: 1 stk

Tiltakshaver	: Åke Charles Wold
Adresse	: Lokalvegen, 2133 Gardvik

Anmelder	: Åke Charles Wold
Adresse	: Lokalvegen, 2133 Gardvik

Dato kontroll	: 07.11.05
Ansvarshavende	: Åke Charles Wold
	: Lokalvegen, 2133 Gardvik

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av Plan-og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for hele bygget eller følgende deler av bygget:

Ferdigattest må begjæres når følgende arbeider er utført.
Tilbygg ved siden av midtdel.

Sted og dato : 07.11.05

NORDRE LAND KOMMUNE
PLAN-BYGG-OPPMÅLING

Arvid Øverlier

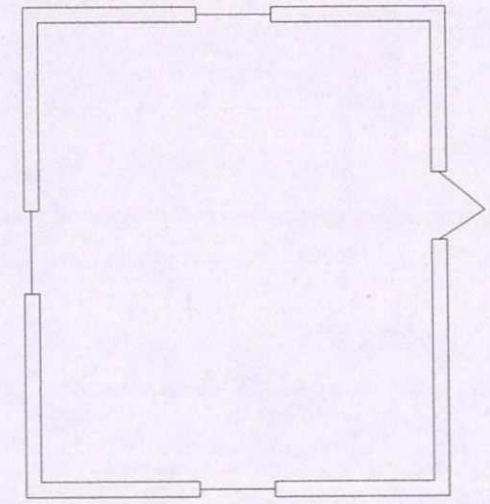
Kopi sendes til: Tiltakshaver, anmelder, drift her

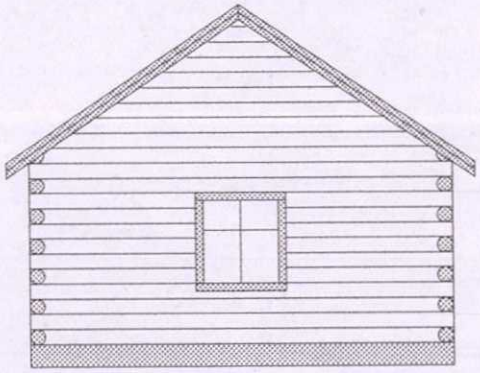
Vedlegg E - 1

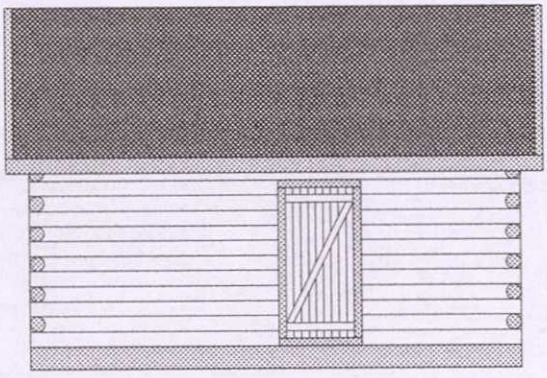
VEDLEGG
02 FEB. 2009
Saksnr 09/227

ca. 5,5 m

ca 6,5m







NORDRE LAND KOMMUNE
PLAN OG NÆRING

Åke Charles Wold
Lokalbakken 11

2133 GARDVIK

Saksbehandler: *Hallgeir Hovdet*

Vår ref: HAH/15/3196/GNR. 102/82 ***Deres ref:*** ***Dato:*** 01.10.2015

GNR.102 BNR.82 I NORDRE LAND - SVAR PÅ MOTTATT MELDING OM BYGNING ELLER TILBYGG SOM ER UNNTATT SØKNADSPLIKT

Den 28.08.2015 mottok kommunen en melding om tilbygg til eksisterende fritidsbolig som er unntatt søknadsplikt. Tiltaket gjeldet utvidelse av terasse med takoverbygg på 1.35 x 9 m = 12.15 m² BYA. Ekisterende fritidsboligen har fra før en BYA på 75.22 m² slik at fritidsboligen får en samlet BYA på 87.37 m². I tillegg er det oppført et laftet uthus på ca. 35.75 og et mindre bygg som kommunen ikke har noen opplysninger på som mest sannsylig er under 15 m² BYA (ca. 14 m²), slik at eiendommen får en T-BYA på ca. 137.12 m².

Eiendommen ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Svartseterhella, vedtatt av Nordre Land kommunestyre den 18.10.2005 i sak 57/05, der området ble avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse. På hver tomt kan det oppføres hytter/fritidshus med bebygd grunnflate inkl. evt. anneks, uthus m.m. inntil 150 m² fordelt på inntil 3 bygg. Bygg skal ha saltak med en takvinkel mellom 18-30 grader, og en maks mønehøyde på 5.5 m over planert terreng.

Fra 01.07.2015 trådde ny plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter i kraft. Mindre tilbygg som ikke inneholder rom for varig opphold er unntatt søknadsplikt etter pbl. §20-5, og unntatt byggesaksbehandling etter SAK10 §4-1b hvis tilbygget ikke overstiger 15 m² BYA/BRA.

Konklusjon:
Kommunen tar mottatt melding til etterretning og vil gi godkjenning til oppført tilbygg av terrasse med takoverbygg etter pbl. § 20-5 og SAK10 §4-1b da tiltaket blir oppført over 4 m fra felles nabogrense, tiltaket er under 15 m² BYA, og at T-BYA ikke overstiger det som er tillatt for eiendommen/ området. Det foreligger heller ingen skriftlige nabomerknader hos kommunen til tiltaket.

Vær vennlig å oppgi vår referanse ved kontakt pr. brev eller telefon.

Med hilsen
Hallgeir Hovdet
Hallgeir Hovdet
Byggesaksbehandler

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord:	Telefaks:	Bankgiro:
Postboks 173	Storgt. 28	61 11 60 00	61 11 60 01	2075 0703152
2882 Dokka	2870 Dokka			

E-post: postmottak@nordre-land.kommune.no Foretaksnummer: 861381722

NORDRE LAND KOMMUNE
PLAN OG NÆRING

Åke Charles Wold
Svartseterhalla

2881 AUST-TORPA

Saksbehandler: *Hallgeir Hovdet*

Vår ref: HAH/09/227/GNR. 102/82 ***Deres ref:*** ***Dato:*** 01.10.2015

GNR.102 BNR.82 I NORDRE LAND - SVAR PÅ FERDIGMELDING TIL OPPFØRING AV LAFTET UTHUS

Den 28.08.2015 mottok kommunen en ferdigmelding med anmodning om ferdigattest. *Melding om tiltak* til oppføring av laftet uthus knyttet til fritidsbolig med en BYA og BRA på henholdsvis ca. 35.75 m² og ca. 31 m² ble det gitt godkjenning til i planutvalget den 20.02.2009 med sak. M 8/09.

Konklusjon:
Fra 01.07.10 trådde ny plan- og bygningslov med forskrifter i kraft. Ettersom tiltaket er behandlet etter gammel lovgiving blir derfor denne ferdigmeldingen også behandla etter gammel lovgiving.

I følge matrikkel-registreringen til kommunen er det oppgitt følgende:
Meldingssak tiltak fullført: 13.11.2013

Men ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på at det tidligere er innsendt ferdigmelding i kommunens arkiv, vil kommunen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 og SAK (Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker) § 34 gi skriftlig godkjenning på at bygget (bygningsnr. 300044603) kan tas i bruk lovlig.

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

Med hilsen

Hallgeir Hovdet
Byggesaksbehandler

Postadresse: Postboks 173 2882 Dokka
Besøksadresse: Storgt. 28 2870 Dokka
Sentralbord: 61 11 60 00
Telefaks: 61 11 60 01
Bankgiro: 2075 0703152
E-post: postmottak@nordre-land.kommune.no
Foretaksnummer: 861381722

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

E-post: postmottak@nordre-land.kommune.no

Utskriftsdato: 24.08.2026

Pipe og ildsted

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Svartsæterhalla 26, 2881 AUST-TORPA								

Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	
Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing:
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☐	Type avvik/anmerkning:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☐	

Ved spørsmål angående pålegg / mangler, ta kontakt med feiervesenet ved Kim Løkken Sørlien: 46 18 96 37

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

	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/	21.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	102	Bnr.:	82	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Svartsæterhalla 26, 2881 AUST-TORPA						

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

Eiendommen ligger der reguleringsplanen Svartsæterhalla fra 2005 og kommuneplanens arealdel er gjeldende. Eiendomen er regulert til formål Fritidsbebyggelse.

Gjeldende planbestemmelser og retningslinjer er vedlagt sammen med et kartutsnitt av kommuneplanens arealdel

Kommentarer

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Svartsæterhalla fra 2005. Reguleringsplan for Svartsæterhalla gjelder så langt den ikke er i uoverensstemmelse med kommuneplanens arealdel som er nyere, se retningslinje R26.

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

REGULERINGSPLAN FOR SVARTSETERHALLA I NORDRE LAND KOMMUNE

BESKRIVELSE OG BESTEMMELSER VEDTATT AV NORDRE LAND KOMMUNESTYRE I SAK 57/05.

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Svartseterhalla
I medhold av plan- og bygningslovens §27-2 har Nordre Land kommunestyre i sak 57/05 vedtatt reguleringsplan for Svartseterhalla 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 nordvest for RV250, øst for Svartvatn øvre, sør for Fjellovatnet og strekker seg fra Svartsetra og inn mot vegen til Fjellovatnet. Området har varierende grad av terreng og vegetasjon, fra granskog til bjørk og vierkratt, myrområder, fjellnabber og steinrøyser, men for det meste morenemasser og inneholder noe tidligere setervoll. Deler av granskog er avvirket, men det gjenstår også noe granskog i området. Planområdet strekker seg fra ca 790 til 910 m.o.h og inneholder utover feltene for ny bebyggelse en god del eksisterende hyttebebyggelse, eksisterende hyttebebyggelse inntil i nordøst, skogområder og store deler avsatt til turveg. Adkomst til områdene skjer fra RV250 via utvidet bruk av eksisterende avkjørsler. Vegnett er ferdig opparbeidet, men noe trenger kvalitetsøkning og utover dette etableres korte tilførselsveger og felles avkjørsler.

EIENDOMSFORHOLD

Grunneiere innenfor feltene:

102/1	Knut Kind
107/3	Harald Finni
107/1	Randi Nordal

Grunneiere i planområdet og inntil feltene:

94/1	Arne Lien
102/1	Knut Kind
107/3	Harald Finni
107/1	Randi Nordal

Eksisterende hytter/tomter i planområdet:
Se plankart

TIDLIGERE PLANER

Det er innenfor planområdet tidligere plan "Svartseterhalla" som er utbygd med unntak av 2 tomter og ytterkant av tidligere plan "Fjelloa" som den nå nye plan "Svartseterhalla" overlapper litt i forbindelse med privat veg forbi felt F21 / vegen inn til Fjellovatnet.

ORIENTERENDE TEKST

Planområdet, ca. 1010,5 daa, utgjør felt F17, F18, F19, F20 og F21 i kommunedelplan for "Aust-Torpaåsen" i Nordre Land, og fordeler seg slik:

Nye hytter/fritidsbebyggelse	ca 63,3 daa, ca 6,3 % av planområdet – 39 hytter
Eksisterende hytter	ca 45,7 daa, ca 4,5 % av planområdet – 29 hytter

Resterende areal utgjør privat veg og parkeringsplass, område for landbruk, turveg/friområde, friluftsområder og drikkevannsmagasin
ca 901,5 daa, ca 89,2 % av planområdet

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
- Frisiktsone i vegkryss

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

- Privat veg og parkering
- Bevaring av landskap/setervoll
- Bevaring av kulturminner
- Friluftsområder
- Vannanlegg/brønn
- Infiltrasjonsområde avløp

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dersom det ved tiltak i marka blir funnet 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

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

planert terreng skal ikke overstige 1,0 meter. Høyde målt i loddlinje fra møne til 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 F17-12 og F21-2

3.14 For disse tomtene gjelder bestemmelsene 3.1 til 3.13 med unntak av bebygd grunnflate og antall bygg på tomta. Her kan tillates oppført bebyggelse med samlet grunnflate 200 kvm og inntil 4 bygg.

Spesielt for tomtene F19-3, F19-4, F19-5, F19-11, F19-12 og F19-13

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 1.1 til 1.13 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. Det gjøres også oppmerksom på at nybygg eller tilbygg nærmere senterlinja for RV 250 enn 50 meter krever særskilt godkjennelse fra vegkontoret i Oppland fylke.

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

4 OMRÅDER FOR JORD- OG SKOGBRUK

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

5 SPESIALOMRÅDER – PRIVATE VEGER OG PARKERING

5.1 Vegene skal opparbeides 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.

5.2 Opparbeidet vegbredde skal være min. 3,5 meter inkludert skulder og det skal opparbeides grøfter og stikkrenner som sikrer borttransport av overflate- og smeltevann i tilstrekkelig grad. Stigningsforholdene skal tilpasses terrenget og gjennomsnittelig stigning anbefales ikke brattere enn 1:8. Ingen parti på veg skal være brattere enn 1:6 og da bare for kortere rettparti.

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

5.4 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

6 SPESIALOMRÅDER – FRISIKTSONER

6.1 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.

7 SPESIALOMRÅDER – BEVARING AV LANDSKAP/SETERVOLL

7.1 Dette er del av landskap bestående av gammel setervoll ved "Svartsetra". Ved terrenginngrep skal området tilbakeføres til opprinnelig profil og tilsåes med stedlige grasarter på en slik måte at inngrepet får et opprinnelig preg.

Bevaring av gamle bygningsrester i grunnen

7.2 Dette er rester av gammel steinmur etter tidligere bygg som skal bevares og det tillates ikke inngrep som forringer preget av denne.

8 SPESIALOMRÅDER – BEVARING AV KULTURMINNER

8.1 I spesialområde med formål bevaring av fangstanlegg, ligger tre fangstgroper. Kulturminnene er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4c, 6 og 8. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnene og miljøet rundt dem. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

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.

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

10 SPESIALOMRÅDER – VANNANLEGG/BRØNN

10.1 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.

11 SPESIALOMRÅDER – INFILTRASJONSOMRÅDE AVLØP

11.1 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 en helhetlig løsning.

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

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

Utskriftsdato: 20.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svartsæterhalla 26, 2881 AUST-TORPA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.08.2026 12:49

Eiendom 3448-102/82

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.11.2005	Andel	
Kommunenr	3448	Oppgitt areal	1500 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	102	Beregnet areal	1671,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	82	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Svartsæterhalla 26	2881 Aust-Torpa	Valatun	Torpa	Torpa

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.11.2005	Kart- og delingsforretning	3448-102/82	Mottaker	1500
		3448-102/1	Avgiver	-1500
27.01.2009	Annen forretningstype	3448-102/82	Berørt	0
		3448-102/1	Berørt	0
04.02.2011	Kartforretning	3448-102/1	Avgiver	-1671,2
		3448-102/82	Mottaker	1671,2
01.01.2020	Omnummerering	3448-102/82	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	300044603			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Privat ikke innlagt
Tatt i bruk	13.11.2013	Areal, annet (bruk/brutto)	31/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	31/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	36/	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	31/0	31/0

Bygg 2 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	19698874			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.11.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Privat ikke innlagt
Tatt i bruk	15.10.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	87/0	Oppvarming	

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	87/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	75/	Har heis	Nei

Bruksenheter

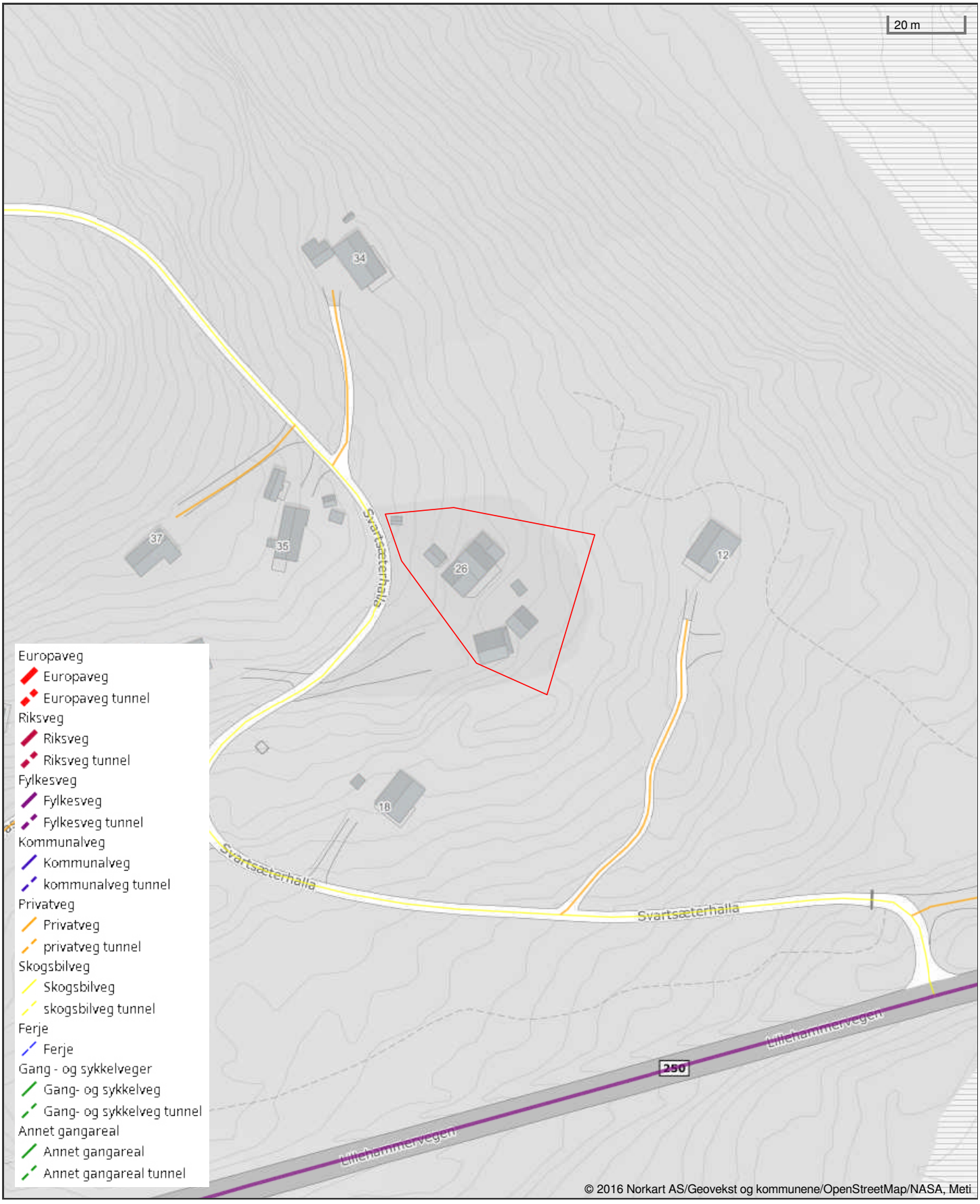
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	75/0	75/0
L01	Loft	0	0/0	12/0	12/0

Utskriftsdato: 20.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3448 - 102/82//



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: 20.08.2026

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.**	102	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svartsæterhalla 26, 2881 AUST-TORPA								

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
Feie- og tilsynsavgift fritid	230,00 kr
Hytterenovasjon container	2 303,76 kr
Eiendomsskatt - fritid	3 001,00 kr
Sum	**5 534,76 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%	1250704	2.40	1/1	0 %	3 001,00 kr	1 500,50 kr
					Sum	**5 741,00 kr**	**2 870,50 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.

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

Utskriftsdato: 20.08.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svartsæterhalla 26, 2881 AUST-TORPA								

Avtale 5560 (Avgiftsadresse: Svartsæterhalla 26)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	-	-		

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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.

Svartsæterhalla 26

HØYDE OVER HAVET

821 moh



DAGLIGVARE

Joker Torpa	14 min
Rema 1000 Vingrom	15 min

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	25 min
Hamar	55 min
Oslo	2 t 8 min

AKTIVITETER

Torpa barne- og ungdomsskole	10 min
Åmodt ballbane	13 min
Vingrom skole	14 min
Lundemoen ballbane	21 min
Vingnes, balløkke	22 min
Busmoen ytre treningsfelt	22 min
Mosodden, fotballøkke	22 min
Brovold ballbane	22 min

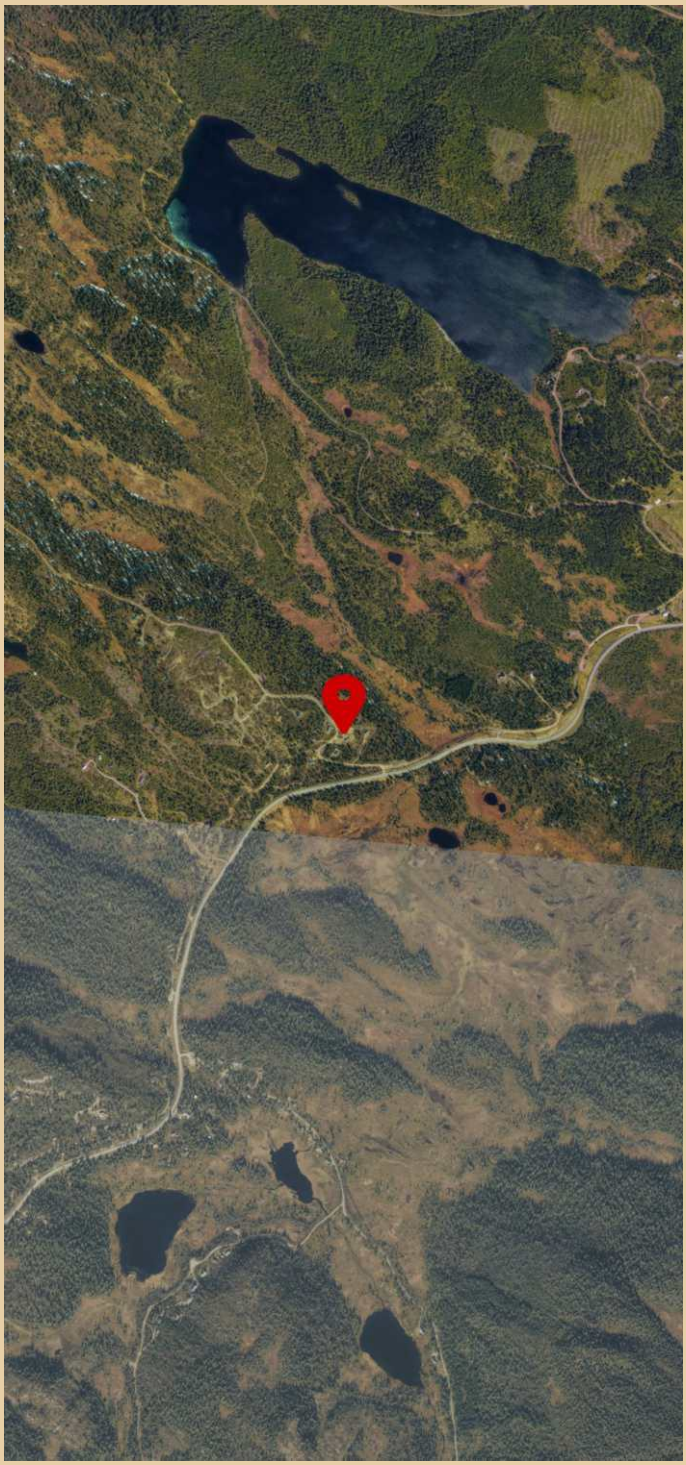
SPORT

Torpa barne- og ungdomsskole	10 min
Åmodt ballbane	13 min
Mudo Lillehammer	24 min
Fitnesspoint Dokka	24 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	24 min 27 km
Fjelloa Linje 111	13 min 1.3 km
Finndalen Linje 111	16 min 1.5 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 2025





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

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:
Svartsæterhalla 26, 2881 Aust-torpa
Gnr. 102, Bnr. 82, Nordre Land kommune.

Oppdragsnummer:
55260259

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.
