NORDVIK

Finndalsvegen 110

3 soverom | 86 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

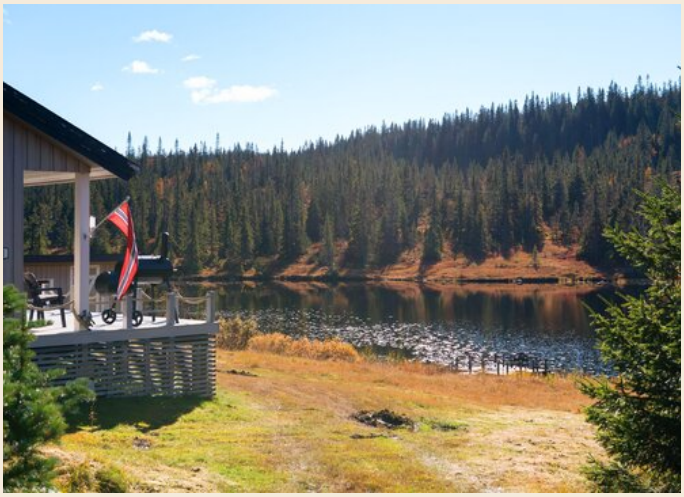
Finndalsvegen 110

Innhold

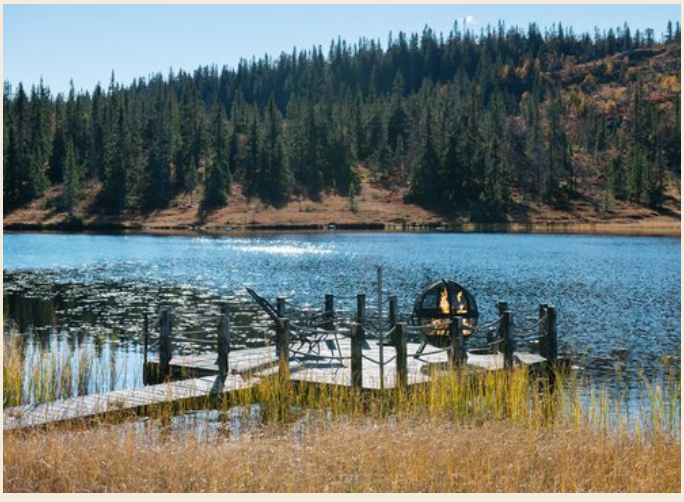
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026









Nøkkelinformasjon

Fritidseiendom beliggende i idylliske omgivelser nær Finnsjøen. En perle på usjenert og solrik tomt. 3 soverom.Parkering på tomt

Prisantydning	**2 500 000,-**
Omkostninger	**63 590,-**
Totalpris	**2 563 590,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling v/ Marthine Hagen har gleden av å presentere Finndalsvegen 110 - en skjult perle nær Finnsjøen.

Dette er en meget innholdsrik fritidseiendom som ligger usjenert og solrikt til, med god plass til både familie og venner. Her har du ro, stillhet og natur rett utenfor døren, og et sted der det er lett å senke skuldrene.

Om sommeren venter turstier, bading og fiske i nærområdet, og om vinteren ligger skiløypene bare et par minutter unna.

Hytta har en fin planløsning med tre soverom og varmes opp med strøm og vedfyring. Med brøyteavtale gjennom vintersesongen er den lett tilgjengelig hele året. Nærhet til mjøsbyene. Lillehammer nås på rundt 30 minutter og Gjøvik på rundt 50 minutter.

Velkommen til visning.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


















MONOPOLY









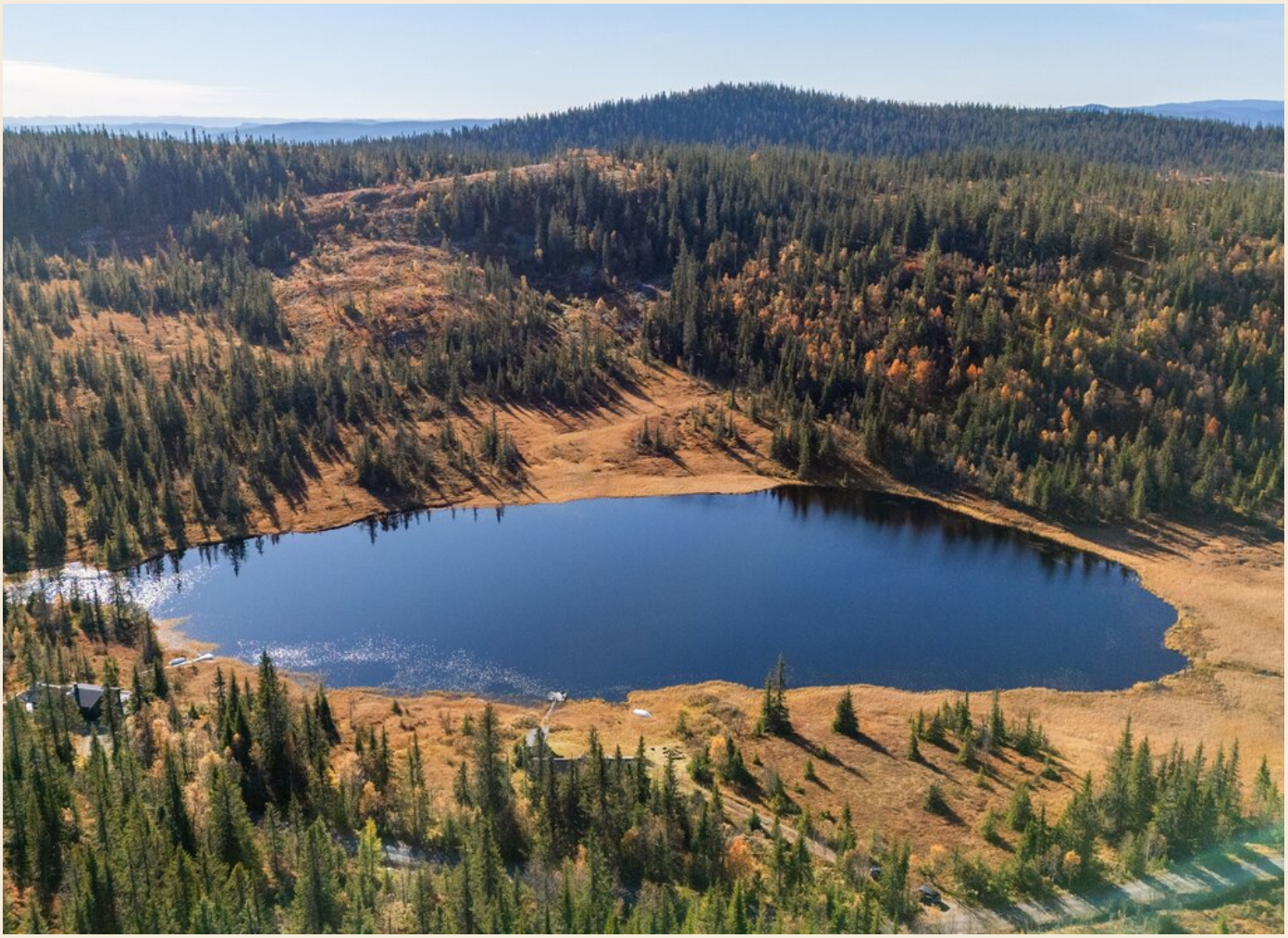














Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0167/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Finndalsvegen 110, 2881 AUST-TORPA
Gnr 99, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Nordre Land kommune

Selgere
Nour Durra
Ahmad Najjar

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
62 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
63 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 563 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 583 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 97 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bad
Total BRA: 86 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 11 kvm. Bod
Total BRA: 11 kvm.

Standard
KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og
laminert benkeplate med kjøkkenkum. Belysning i over benkeplate.
Plass til frittstående komfyr og kjøleskap på gass.
Det er ikke montert kjøkkenventilator over kokesone.

VÅTROM
Gulvbelegg. . Belegg på vegger. Panel på vegger. Panel i himling.
Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjnisje,med forheng.
Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannrør i: Plast.
Stoppekran under luke i kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsrør i: Plast.
Varmtvannsbereder på gass montert på kjøkken.
Trykktank. 12V vannpumpe. Vanntank på ca. 100 liter.
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.
12V anlegg med solcelle, vindmølle og batteribank.
Eier opplyser at aggregat benyttes for vedlikeholdslading av
batterier.
- Røykvarsler

- Brannslukkingsapparat.
Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen
tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

Parkering
Parkering på egen eiendom.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Kommentar: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hytta ble betydelig pusset opp i 2013. Den eldste delen ble rettet opp og fikk nye
gulv med nye bjelkelag og isolasjon. Nye vinduer unntatt vindu på hems. Det ble installert nytt kjøkken. Oppgradering av 12 volts
el-anlegg med mulighet for å koble til 230 volt. Nye rørsystem for vann. Vann fra naturlig kilde i rør med varmekabler til
hytteveggen. Tregulv, belegg og ellers panelvoks og umalte panelvegger. Malte og umalte tak. Store vinduer og skyvedør ut mot
vannet. Vestvendt veranda med sol fra morgen til kveld. Ny verandadel og trapper oppført 2017. I 2020, blir det 12-volt batterier
byttet og økte lading kapasitet. Det blir installert en vindturbine i 2021. Det blir installert ny vann gassvarmer i 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet: Tidligere eieren som endret anlegget var en elektriker.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye rørsystem for van, men har ikke peiling om firmaets navn. Byttet vann gassvarmeren av egen innsats.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Septiktank

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Mus

Bygningssakkyndig
Jørgen Mjørlund

Byggemåte
FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med metallplater.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS-krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen med en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

Takkonstruksjon/Loft: Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer og takstoler. Ingen undertak synlig på loft.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2013.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Ytterdører: Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkongdør: Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Terrasse mot vest foran inngangspartiet og med adkomst fra med adkomst fra stue. Fundamentert med blokker direkte på grunn og betongsøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverkstolper i treverk. Tau mellom rekkversstolper. Rekkverkhøyde på ca. 45cm.

Innvendig:

Etasjeskiller: Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Kryprom/blindrom uten adkomst under deler av hytta. Deler av hytta er fundamentert på punktfundamenter med synlig etasjeskille fra undersiden.

Det er målt ca. 60 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på gang over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 80 mm.
Det er målt ca. 42 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i

rommet på ca. 60 mm.

Overflateavvik er målt i to tilfeldig utvalgte rom per etasje i henhold til NS 3600. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke er målt, da boligen var møblert og ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe i teglstein. Peisovn.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong på deler av hytta.

Punktfundamentering på deler av hytta.

Terrengforhold: Skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eier opplyser at tanken tømmes to ganger pr. år.
Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Eiendommen har privat vann fra brønn. Vann pumpes fra hyttevegg og i tank.
Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Rør som ligger nedgravd utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.
Vann og avløpssystem er opplyst fra ca. 2006.

Septiktank: Septiktanken er av glassfiber og er installert i 2006.

Eier opplyser at tanken tømmes to ganger pr år.

BOD

Bod på ca. 11m².

Forenklet fundamentering på blokker direkte på grunn. Gulvkonstruksjon av treverk. Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående trekledning. Ytterdør i treverk. Trevindu med 1-lags glass. Pulttak i trekonstruksjoner. Taktekking av metallplater. Vindskier med toppbord i tre.

Lekestue, garasje, boder, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

TG2
Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Flassing på overflate av taktekking.

· Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

· Manglende undertak, risiko for kondens.
Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. · Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser / har rustet.

· Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand.

· Det bør foretas nærmere undersøkelser og utbedringer bør gjøres for undertaket. Manglende/utett undertak gir økt risiko for vannlekkasjer med påfølgende skader i konstruksjonene.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

· Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

· Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

· Takrenne har lekkasje enkelte steder.

· Takrenne har motfall til nedløp.

· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Konsekvens/tiltak: Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon.
Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

· Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand.

· Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

· Lekkasjer i takrenner kan føre til at vann ledes ned langs fasade og konstruksjoner i stedet for til nedløp. Det anbefales å utbedre lekkasjene ved reparasjon eller utskifting av takrenner og skjøter.

· Motfall til nedløp gjør så vann vil samle seg i takrennen i stedet for å renne bort. Dette kan føre til at takrennen blir overfylt og vannet renner over kanten, noe som kan skade fasaden og grunnmuren over tid. Når vann fryser til is vil takrennen kunne skades.

· Bøyd takrenne vil medføre feil fall i renne, noe som kan medføre motfall og at vann ikke ledes til nedløp. Bøyde/deformerte renner må utbedres.

· Manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier innebærer at lovpålagt feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte. Det anbefales å etablere forsvarlig og sikker adkomst til pipen i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Takkonstruksjon/Loft
Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

· Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del.
· Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.

· Skråhimling har begrenset lufting.

· Isolasjon dekker delvis lufting mot raft/takfot.

· Takkonstruksjon har skjevheter. Eldre bygninger er underdimensjonert i fohold til dagens krav. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.
· Ikke montert insektsnett på luftespalter.

· Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

· Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del. Konsekvens/tiltak: Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.

· Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes. Ising kan føre til lekkasjer og skader på taket, for å unngå ising må takkonstruksjonen etterisoleres og luftes. · Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.

· Begrenset lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak. Ved rehabilitering av takkonstruksjonen bør det etableres tilfredsstillende lufting.

· Isolasjonen bør fordeles bedre for å opprettholde luftespalten i overgang mellom tak og vegg. Begrenset/ikke lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak.

· Skjevheter/svekkelser i konstruksjonen bør kontrolleres av fagmann. Dokumenter om skjevhetene er stabile eller om de utvikler seg. Ved behov kan takkonstruksjonen forsterkes eller avstives bedre.

· Det bør etableres insektstnett på luftespalter for å forhindre skadedyr i takkonstruksjonen.

· Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

· Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.

· Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

· Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

· Sprekker på kledning er registrert.

· Svertesopp registrert.
Konsekvens/tiltak: · Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

· Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

· Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

· Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.

· Sprekker på kledning kan medføre at fukt trenger inn i treverket. Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskiftinger bør påregnes. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.

· Svertesopp på utvendig kledning er i hovedsak et estetisk problem og skader ikke treverket. Den kan imidlertid forkorte levetiden på overflatebehandlingen fordi den holder på smuss og fukt, og den kan være et tegn på at veggen trenger vask eller bedre lufting. Soppen i seg selv fører ikke til råte, men mye svertesopp kan gjøre det vanskelig å se tidlige tegn på skader. Regelmessig vask og god ventilasjon rundt kledningen er de viktigste tiltakene.

Ytterdører
Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

· Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.

· Det er ikke montert vannbrett-/ eller beslag over dør.
Konsekvens/tiltak: Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

· Værslitte dører vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere dører. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

· Avvik rundt innsettingsdetaljer for dør kan medføre redusert tetthet, trekk og varmetap, samt økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre innsettingsdetaljene ved korrekt justering og tetting av dørkarm og tilslutninger. Ved behov bør skadede eller mangelfulle deler skiftes ut.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Konstruksjoner/overflater er værslitte.

· Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
Konsekvens/tiltak: Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

· Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng har normalt begrenset stabilitet og vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette kan medføre skjevheter, deformasjoner. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde eller annen godkjent metode som hindrer setninger og telepåvirkning. · Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

Utvendige trapper
Konstruksjoner/overflater er værslitte.

· Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.
Konsekvens/tiltak: Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

· Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.

Innvendige overflater
Stedvis knirk i gulv.

· Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og

møbler er påregnelig på alle overflater.
· Innvendige overflater fremstår stedvis med manglende håndverksmessig utførelse.
Konsekvens/tiltak: · Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

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

Innvendige dører
Enkelte dører trenger justeringer.
Konsekvens/tiltak: · Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Vindu er plassert i våtsonen.
· Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg. Våtsone er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask.
· Det er ufagmessig utførelse av overflate.
Konsekvens/tiltak: Vindu er eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.
· Overflaten i våtsonen er ikke beskyttet mot fuktpåkjenning.

Dette kan føre til fuktskader i på overflate og i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

· Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

Etasje - Bad - Overflater gulv
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall etter dagens krav.
· Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
· Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.
Konsekvens/tiltak: · Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
· Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
· Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Kun naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til opphopning av fukt etter dusjing og generell bruk, med økt risiko for kondens, muggvekst, dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Naturlig ventilasjon gir normalt ikke tilstrekkelig kapasitet til å håndtere fuktproduksjonen i et våtrom.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Fuktsvellinger på skrog/ underskap under vask.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak da innredning fungerer for dagens eier, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til innredningen så kreves det utbedring eller utskifting.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er ingen avtrekksfunksjon på kjøkken i område kokesone.
Konsekvens/tiltak: Manglende avtrekksfunksjon over kokesonen gir redusert luftutskifting ved matlaging, økt fukt- og luktbelastning, samt risiko for fettansamlinger på overflater. Over tid kan dette påvirke inneklima, renhold og i enkelte tilfeller gi fuktrelaterte skader på nærliggende overflater.

Det anbefales å etablere funksjonelt avtrekk over kokesonen, enten som ventilator med avtrekk til friluft eller som resirkulerende ventilator med kullfilter der avtrekk ut til det fri ikke er mulig.

Innvendige vannledninger
Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse.
Konsekvens/tiltak: Skader/ følgeskader kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagmann.

Innvendige avløpsrør
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer. Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.

Ventilasjon
Kondens på rutas innside i vinduer med mer enn ett

glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy, tiltak bør vurderes.
Konsekvens/tiltak: · Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av fukt, lukt- samt dårligere komfort i oppholdsrom og soverom. Manglende tilluft, spesielt på soverom, kan påvirke søvnkvalitet og inneklima negativt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å montere veggventil på soverom eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.

Fuktsikring og drenering
Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales redrenering av boligen. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til kostbare fuktskader i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at kapilæroppsug fra grunnen kan føre til forhøyede fuktverdier i gulv/vegg. Konstruksjonen rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

TG3
Etasjeskiller
Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er registrert grenseverdier for skadelig fukt i etasjeskille ved målinger i treverk med fuktmålerutstyr.

· Det er registrert lav høyde mellom bjelkelag og terreng.
Konsekvens/tiltak: Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt. Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling. Punktet må ses i sammenheng med "Grunn og fundamenter". Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Viktig å lede vann vekk fra bygningen slik at fuktbelastningen minimeres for tilstltende konstruksjoner,

· Lav høyde mellom grunnen og etasjeskillet gir begrenset ventilasjon, noe som øker risikoen for fukt, mugg og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig tilsyn for å kontrollere om det forekommer skadelig luftfuktighet.
Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da denne typen løsning har høy skadefrekvens. Årsaken er faren for fuktproblematikk i området under etasjeskillet, som kan føre til råteskader.

Om mulig bør høyden mellom grunnen og etasjeskillet økes, men dette er normalt en omfattende og kostbar utbedring.

Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert utsiging av masser under fundamenter.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon. Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling. Utsiging av masser kan føre til redusert støtte under fundamenter, med risiko for setninger, skjevheter og svekket stabilitet. Det er viktig å få vurdert årsak og omfang av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å stabilisere grunnen og sikre fundamenteringen. Skaden må utbedres.

Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering. Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Rør/ledninger er helt eller delvis synlig utendørs og det er derfor fare for frostskader.

TGIU
Krypkjeller/blindrom
Støpt ringmur med kryprom. Ingen adkomst til krypkjeller.

Krypkjeller/blindrom er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.
Eier er ikke kjent med at det er adkomst til krypkjeller/rom under terreng på boligen.

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. Vær oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales å etablere tilkomst slik at man kan overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet.
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.
Konsekvens/tiltak: Det oppfordres til å etablere adkomst til kryperom/krypkjeller.
Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Konstruksjonen har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjon er faren for fukt og råtekader forsårsaket av fuktproblematikk i kryperommet.
Det må etableres adkomstmulighet til krypkjeller. Inspeksjon av krypkjeller anbefales gjennomført så snart tilgang er etablert. Krypkjeller bør jevnlig kontrolleres.

Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Fuktsøk på overflater er foretatt, se under membran tettesjikt. Vanninstallasjoner er montert mot yttervegg, og det er synlig røropplegg med minimal risiko for skjulte lekkasjer.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

· Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler snøfangere på taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Det er ikke utført tilsyn eller feiing på denne adressen i følge opplysninger fra Nordre Land kommune.

Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav. Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten. Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagkyndig av pipe og ildsted for å sikre trygg bruk.

Innbo og løsøre
Hvitevarer kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G

Oppvarming
Hytta varmes opp med elektrisitet. Vedfyring.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 5 400,-pr. 2025

Kontrollgebyr septik kr 215
Eiendomsskatt fritid kr 2 382
Feie- og tilsynsavgift fritid kr 230
Hytterenovasjon container kr 2 304
Kontrollgebyr septik kr 269

Velavgift
Kr 2 500,- pr. år
Vedlikehold og brøyting av vei.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Alarm
- TV/Internett

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Kr 209 570,- pr. 2024

Forsikring
3545203
Polisenr: Storebrand

TV/Internett/Bredbånd
TV tilkoblet 12V. Nåværende eier har brukt mobildata for nett.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 230 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 1230 m² som er skrående mot tjernet Finnsjøen. Tomten er omgitt av naturlig vegetasjon, lyng og fjell.
Kjøreveg frem til hytta.

Tomten er ikke oppmålt, derav usikre grenser, ref. grunnkart. Arealet er et historisk areal og beregnet areal iht. matrikkel er 89,9 m².

Adkomst
Det er skiltet til eiendommen fra annonserte visninger

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en landlig og naturskjønn beliggenhet i Aust-Torpa i Nordre Land kommune, rett ved Finnsjøen. Her bor man fredelig og tilbaketrukket med naturen som nærmeste nabo, samtidig som nærheten til vannet gir området en ekstra flott kvalitet.

Rett utenfor døren finner du et rikt nett av turstier med mange ruter å velge mellom, og med naturlige kilder underveis. Grusveiene i området gjør det også til et flott terreng for terrengsykling. Utover sensommeren og høsten bugner skog og fjell av bær, med multer, blåbær, bringebær og tyttebær. For soppelskere er det gode forekomster av kantarell, steinsopp og andre matsopper. Finnsjøen og flere andre vann i nærheten innbyr til bading på varme dager. Her kan du også ro ut med båt, padle kano eller prøve fiskelykken etter ørret.

Skiløypene ligger bare et par minutter fra hytta, og gir flotte langrennsturer i vakker natur. For den som foretrekker alpint, finnes det flere anlegg i Lillehammerregionen. Når vannene fryser til, er det gode muligheter for isfiske, og det finnes flere fine akebakker i området.

Området har et rikt dyreliv, og det er ikke uvanlig å se elg, hare og et mangfold av fugler. For jegere er området populært for småviltjakt, med de nødvendige tillatelsene.

Det er gode muligheter for vedhogst i området, slik at du kan skaffe din egen ved.

I følge selger ligger området heller ikke i en restriksjonssone for droner, slik mange byer gjør, så droneflyging er mulig i tråd med gjeldende regler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Privat vei inn til eiendommen.
Septiktank.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område med reguleringsformål LNFR, (spredt bolig/fritid/natur) som innebærer en begrensning i mulighet til fortetting av området.

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

3448/99/15:
05.04.1967 - Dokumentnr: 1585 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3448 Gnr:99 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 375937 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0538 Gnr:99 Bnr:15

22.08.1967 - Dokumentnr: 4057 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:99 Bnr:2
Med flere bestemmelser
Kommentar: Rett til å legge adkomstvei.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Fritid kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 185,-

Samlet skal selger betale kr. 135 935,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. oktober 2026

Ansvarlig megler
Marthine Hagen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90065902

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927267500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Finndalsvegen 110

Høyde over havet

781 moh



Avstand til byer

Lillehammer	28 min
Hamar	57 min
Oslo	2 t 11 min

Aktiviteter

Torpa barne- og ungdomsskole	11 min
Åmodt ballbane	13 min
Vingrom skole	17 min
Snertingdalshallen	19 min
Lundemoen ballbane	22 min
Brovold ballbane	23 min
Vingnes, balløkke	25 min
Busmoen ytre treningsfelt	25 min

Sport

Torpa barne- og ungdomsskole	11 min
Åmodt ballbane	13 min
Fitnesspoint Dokka	25 min
Trim & Sol	25 min

Dagligvare

Joker Torpa	15 min
Rema 1000 Vingrom	18 min

Offentlig transport

Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	28 min 29 km
Finndalen Linje 111	13 min 1.2 km

Varer/Tjenester

Bondlidtorget	25 min
Sentrum Dokka	25 min
Apotek 1 Saga	24 min
Apotek 1 Dokka	25 min
Dokka Vinmonopol	25 min
Lillehammer Vinmonopol	29 min





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

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Fritidsbolig

Finndalsvegen 110 , 2881 AUST-TORPA NORDRE LAND kommune

gnr. 99, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22338-1334 **Eiendomsverdi ref nr:** LX7009

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Jørgen Mjørlund

TAKSTCON NITO

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

Jørgen Mjørlund

jorgen@takstcon.no

954 41 010

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Ligger på Torpaåsen i Nordre Land kommune. Stille og rolige omgivelser med flotte turmuligheter sommer som vinter. Flere små vann i nærheten. Småviltjakt og fiskemuligheter Oppkjørt skiløype like ved hytta. Forbindelse til Storlon og mot Værskei, samt rundløype med løypenett mot bygda. Utsikt fra stua over vannet som ligger like ved Opplyst at det er strøm like ved tomtegrensa. Vinterbrøytet vei frem til hytta.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 86 m².
Terrasse mot vest med utsikt mot tjernet.
Utvendig bod på ca. 11m².

STANDARD:
Boligen er fra 1968 og tilbygd/ombygd i ca. 2006.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
12V elektisk anlegg med solcelle, vindturbin og mulighet for vedlikeholds-lading med aggregat. Åpent ledningsopplegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1230 m² som er skrående mot tjernet Finnsjøen. Tomten er omgitt av naturlig vegetasjon, lyng og fjell. Kjøreveg frem til hytta.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer og takstoler. Ingen undertak synlig på loft.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2013.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot vest foran inngangspartiet og med adkomst fra med adkomst fra stue. Fundamentert med blokker direkte på grunn og betongsøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverkstolper i treverk.
Tau mellom rekkversstolper. Rekkverkhøyde på ca. 45cm.
Trapp i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Gulvbelegg.
Profilerte dører.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Kryprom/blindrom uten adkomst under deler av hytta.
Deler av hytta er fundamentert på punktfundamenter med synlig etasjeskille fra undersiden.

Det er ikke foretatt radonmålinger, men dette er ikke et krav på fritidsbolig med sporadisk opphold.

Pipe i teglstein. Peisovn.
Oppvarming består av: Vedfyring.Gass.

VÅTROM Gå til side

Gulvbelegg. . Belegg på vegger. Panel på vegger. Panel i himling.
Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjnisje,med forheng.
Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Belysning i over benkeplate.
Plass til frittstående komfyr og kjøleskap på gass.
Det er ikke montert kjøkkenventilator over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i: Plast.
Stoppekran under luke i kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsrør i: Plast.
Varmtvannsbereder på gass montert på kjøkken.
Trykktank. 12V vannpumpe. Vanntank på ca. 100 liter.

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.

12V anlegg med solcelle, vindmølle og batteribank.
Eier opplyser at aggregat benyttes for vedlikeholdslading av batterier.

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skrånende naturtomt.

UTV. VANN OG AVLØP:
Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eier opplyser at tanken tømmes to ganger pr. år.
Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Eiendommen har privat vann fra brønn. Vann pumpes fra hyttevegg og i tank.
Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Vann og avløpssystem er opplyst fra ca. 2006.
Septiktanken er av glassfiber og er installert i 2006.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

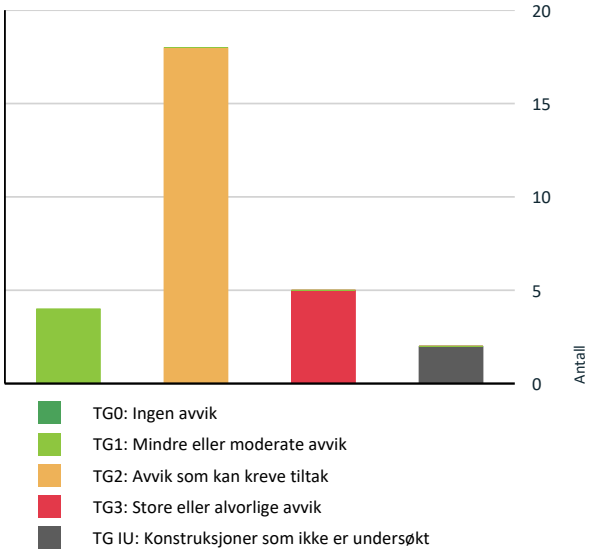
Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

• Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunen sine arkiver. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser for å finne ut hva som er byggemeldt på eiendommen.

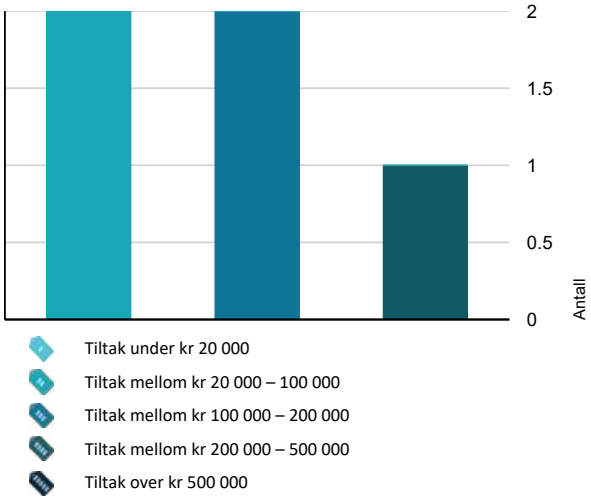
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	
⚠	Det er ikke utført tilsyn eller feiing på denne adressen i følge opplysninger fra Nordre Land kommune.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen. Eiendomsgrenser er ikke oppmålt. Det oppfordres til oppmåling av tomten.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.
Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):
2020	Oppgradering av 12 volts batterier og måleinstrument - egeninnsats.
2021	Installert vindturbin - egeninnsats.
2025	Oppgradert/skiftet ut vannvarmer på gass - egeninnsats.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen med en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Flassing på overflate av taktekking.

• Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

• Manglende undertak, risiko for kondens.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

• Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser / har rustet.

• Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser og utbedringer bør gjøres for undertaket. Manglende/utett undertak gir økt risiko for vannlekkasjer med påfølgende skader i konstruksjonene.



Det er stedvis løse spiker på taktekkingen.



Noe flassing på takplater.
Stedvis bulker/ deformasjoner.



Manglende undertak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

• Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

• Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

• Takrenne har lekkasje enkelte steder.

• Takrenne har motfall til nedløp.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Det mangler snøfangere på taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon.
Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

• Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand.

• Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Lekkasjer i takrenner kan føre til at vann ledes ned langs fasade og konstruksjoner i stedet for til nedløp. Det anbefales å utbedre lekkasjene ved reparasjon eller utskifting av takrenner og skjøter.

• Motfall til nedløp gjør så vann vil samle seg i takrennen i stedet for å renne bort. Dette kan føre til at takrennen blir overfylt og vannet renner over kanten, noe som kan skade fasaden og grunnmuren over tid. Når vann fryser til is vil takrennen kunne skades.

• Bøyd takrenne vil medføre feil fall i renne, noe som kan medføre motfall og at vann ikke ledes til nedløp. Bøyde/deformerte renner må utbedres.

• Manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier innebærer at lovpålagt feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte. Det anbefales å etablere forsvarlig og sikker adkomst til pipen i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.





Lekkasje fra takrenne.



• Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer og takstoler. Ingen undertak synlig på loft.

Vurdering av avvik:

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del.
• Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.

• Skråhimling har begrenset lufting.

• Isolasjon dekker delvis lufting mot raft/takfot.

• Takkonstruksjon har skjevheter. Eldre bygninger er underdimensjonert i fohold til dagens krav. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.
• Ikke montert insektsnett på luftespalter.

• Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del.

Konsekvens/tiltak

• Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.

• Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes. Ising kan føre til lekkasjer og skader på taket, for å unngå ising må takkonstruksjonen etterisoleres og luftes. • Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.

• Begrenset lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak. Ved rehabilitering av takkonstruksjonen bør det etableres tilfredsstillende lufting.

• Isolasjonen bør fordeles bedre for å opprettholde luftespalten i overgang mellom tak og vegg. Begrenset/ikke lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak.

• Skjevheter/svekkelser i konstruksjonen bør kontrolleres av fagmann. Dokumenter om skjevhetene er stabile eller om de utvikler seg. Ved behov kan takkonstruksjonen forsterkes eller avstives bedre.

• Det bør etableres insektstnett på luftespalter for å forhindre skadedyr i takkonstruksjonen.

• Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.

Tilstandsrapport



Lufting til loft er stedvis tettet med skum.



Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.



Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale fuktverdier.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Sprekker på kledning er registrert.
- Svertesopp registrert.

Konsekvens/tiltak

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

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

• Sprekker på kledning kan medføre at fukt trenger inn i treverket. Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskiftinger bør påregnes. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.

• Svertesopp på utvendig kledning er i hovedsak et estetisk problem og skader ikke treverket. Den kan imidlertid forkorte levetiden på overflatebehandlingen fordi den holder på smuss og fukt, og den kan være et tegn på at veggen trenger vask eller bedre lufting. Soppen i seg selv fører ikke til råte, men mye svertesopp kan gjøre det vanskelig å se tidlige tegn på skader. Regelmessig vask og god ventilasjon rundt kledningen er de viktigste tiltakene.



Sprekker på kledning.



Svertesopp registrert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2013.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

• Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.

• Det er ikke montert vannbrett-/ eller beslag over dør.

Konsekvens/tiltak

• Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

• Værslitte dører vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere dører. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Avvik rundt innsettingsdetaljer for dør kan medføre redusert tetthet, trekk og varmetap, samt økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre innsettingsdetaljene ved korrekt justering og tetting av dørkarm og tilslutninger. Ved behov bør skadede eller mangelfulle deler skiftes ut.





TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse mot vest foran inngangspartiet og med adkomst fra med adkomst fra stue. Fundamentert med blokker direkte på grunn og betongsøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverkstolper i treverk. Tau mellom rekkversstolper. Rekkverkhøyde på ca. 45cm.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjoner/overflater er værslitte.

• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng har normalt begrenset stabilitet og vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette kan medføre skjevheter, deformasjoner. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde eller annen godkjent metode som hindrer setninger og telepåvirkning.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport





Rekkverk er ikke forskriftsmessig. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter.

• Konstruksjoner/overflater er værslitte.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i treverk.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjoner/overflater er værslitte.

• Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Gulvbelegg.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. 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.

Vurdering av avvik:
• Stedvis knirk i gulv.

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
• Innvendige overflater fremstår stedvis med manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

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

TG 3 Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Kryprom/blindrom uten adkomst under deler av hytta.
Deler av hytta er fundamentert på punktfundamenter med synlig etasjeskille fra undersiden.

Det er målt ca. 60 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på gang over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 80 mm.
Det er målt ca. 42 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 60 mm.

Overflateavvik er målt i to tilfeldig utvalgte rom per etasje i henhold til NS 3600. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke er målt, da boligen var møblert og ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er registrert grenseverdier for skadelig fukt i etasjeskille ved målinger i treverk med fuktmålerutstyr.

• Det er registrert lav høyde mellom bjelkelag og terreng.

Konsekvens/tiltak
• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
• Punktet må ses i sammenheng med ''Grunn og fundamenter''.
• Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Viktig å lede vann vekk fra bygningen slik at fuktbelastningen minimeres for tilstltende konstruksjoner,

• Lav høyde mellom grunnen og etasjeskillet gir begrenset ventilasjon, noe som øker risikoen for fukt, mugg og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig tilsyn for å kontrollere om det forekommer skadelig luftfuktighet.
Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da denne typen løsning har høy skadefrekvens. Årsaken er faren for fuktproblematikk i området under etasjeskillet, som kan føre til råteskader.
Om mulig bør høyden mellom grunnen og etasjeskillet økes, men dette er normalt en omfattende og kostbar utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



I gangen er det målt nivåforskjell på ca. 80mm. Dette har sammenheng med manglende understøttelse av bjelkelag/ fundamentering.

Grønn laserstrek langs gulvlist illustrer nedbøyning



Fuktmåling ble foretatt i treverk i etasjeskille, det ble målt grenseverdier for skadelige fukt. Viktig at vann ledes vekk fra kryperommet.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, men dette er ikke et krav på fritidsbolig med sporadisk opphold.

Hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil de være omfattet av kravet ifølge DSA.

https://dsa.no/radon/radon-i-utleieboliger



I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Usikker. Risikoen er uavklart, og nærliggende områder har høyere aktsomhet. Radon over tiltaksgrensen kan gi helserisiko.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Peisovn.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er ikke utført tilsyn eller feiing på denne adressen i følge opplysninger fra Nordre Land kommune.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagkyndig av pipe og ildsted for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport

TG IU Krypkjeller/blindrom

Beskrivelse

Støpt ringmur med kryprom. Ingen adkomst til krypkjeller.

Krypkjeller/blindrom er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.
Eier er ikke kjent med at det er adkomst til krypkjeller/ rom under terreng på boligen.

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. Vær oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales å etablere tilkomst slik at man kan overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. 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.

Konsekvens/tiltak

• Det oppfordres til å etablere adkomst til kryperom/krypkjeller.
Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

• Konstruksjonen har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjon er faren for fukt og råtekader forsårsaket av fuktproblematikk i kryperommet.
Det må etableres adkomstmulighet til krypkjeller. Inspeksjon av krypkjeller anbefales gjennomført så snart tilgang er etablert. Krypkjeller bør jevnlig kontrolleres.



Det er påvist utvendige ventiler, men det er ikke adkomst til kryperommet.
Det oppfordres til å etablere adkomst for ytterligere undersøkelser.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak

• Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Vedfyring.Gass.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. . Belegg på vegger. Panel på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjnisje,med forheng. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

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.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vinylbelegg på vegg. Panel på vegg. Panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert i våtsonen.
• Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg. Våtsone er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask.
• Det er ufagmessig utførelse av overflate.

Konsekvens/tiltak
• Vindu er eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.
• Overflaten i våtsonen er ikke beskyttet mot fuktpåkjenning.

Dette kan føre til fuktskader i på overflate og i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

• Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall etter dagens krav.
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
• Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
• Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.

Tilstandsrapport



• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.



• Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet.vinylbelegg i dusj. Det er ikke membran/tettesjikt utenfor dusj. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk.



Gjennomføringer i våtsone som ikke er sikrtet mot fuktighet

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil. Dusjnisje med forheng. Gulvmontert wc.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Kun naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til opphopning av fukt etter dusjing og generell bruk, med økt risiko for kondens, muggvekst, dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Naturlig ventilasjon gir normalt ikke tilstrekkelig kapasitet til å håndtere fuktproduksjonen i et våtrom.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

ETASJE > 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, se under membran tettesjikt. Vanninstallasjoner er montert mot yttervegg, og det er synlig røropplegg med minimal risiko for skjulte lekkasjer.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

• Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Belysning i over benkeplate. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap på gass.

Vurdering av avvik:
• Fuktsvellinger på skrog/ underskap under vask.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak da innredning fungerer for dagens eier, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til innredningen så kreves det utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



Benkeskap. Fuktsvellinger på skrog/ underskap.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Oversiktsbilde.

Beskyttelsesplate anbefales montert bak vask og komfyr.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert kjøkkenventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen avtrekksfunksjon på kjøkken i område kokesone.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avtrekksfunksjon over kokesonen gir redusert luftutskifting ved matlaging, økt fukt og luktbelastning, samt risiko for fettansamlinger på overflater. Over tid kan dette påvirke inneklima, renhold og i enkelte tilfeller gi fuktrelaterte skader på nærliggende overflater.

Det anbefales å etablere funksjonelt avtrekk over kokesonen, enten som ventilator med avtrekk til friluft eller som resirkulerende ventilator med kullfilter der avtrekk ut til det fri ikke er mulig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i: Plast.
Stoppekran under luke i kjøkkenbenk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Skader/ følgeskader kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagmann.



Stoppekran fra utvendig vannkilde er under luke i kjøkkenbenk.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:
• Kondens på rutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy, tiltak bør vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av fukt, lukt- samt dårligere komfort i oppholdsrom og soverom. Manglende tilluft, spesielt på soverom, kan påvirke søvnkvalitet og inneklima negativt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å montere veggventil på soverom eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på gass montert på kjøkken.

Eier opplyser skiftet ut i 2025. Tilstandsrapporter er vurdert ut ifra alder.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder på gass er montert på vegg ved kjøkken.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykktank. 12V vannpumpe. Vanntank på ca. 100 liter.



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

12V anlegg med solcelle, vindmølle og batteribank.
Eier opplyser at aggregat benyttes for vedlikeholdslading av batterier.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med eier for ytterligere informasjon om anlegget.
Eier opplyser at deler av det elektriske anlegget er forbredt/ dimensjonert for å tåle 230V. Før det eventuelt tas i bruk 230V så bør det konfereres med elektriker.

Tilstandsrapport



Vindmølle på tak



Solcelle på yttervegg



Sikringsskap. Lader. Omformer til 230V. 2.stk batterier fra 2021.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales redrenering av boligen.

Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til kostbare fuktskader i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at kapilæroppsug fra grunnen kan føre til forhøyede fuktverdier i gulv/vegg. Konstruksjonen rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

Tilstandsrapport

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong på deler av hytta.

Punktfundamentering på deler av hytta.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert utsiging av masser under fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Utsiging av masser kan føre til redusert støtte under fundamenter, med risiko for setninger, skjevheter og svekket stabilitet.
- Det er viktig å få vurdert årsak og omfang av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å stabilisere grunnen og sikre fundamenteringen.
- Skaden må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Stor nedbøyning på bjelke på grunn av at punktfundamnet har sunket.
Bjelken ligger ikke lenger an på fundamentet.
Grønn laserstrek illustrer nedbøyning.

Punktet må ses i sammenheng med pkt. ''Etasjeskille'' hvor det er målt større på gulv.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eier opplyser at tanken tømmes to ganger pr. år.
Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Eiendommen har privat vann fra brønn. Vann pumpes fra hyttevegg og i tank.
Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Rør som ligger nedgravd utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.
Vann og avløpssystem er opplyst fra ca. 2006.

Vurdering av avvik:
• Rør/ledninger er helt eller delvis synlig utendørs og det er derfor fare for frostskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avløpsrør ligger ikke frostfritt og er synlig over terreng.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber og er installert i 2006.

Eier opplyser at tanken tømmes to ganger pr år.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er ikke utført tilsyn eller feiing på denne adressen i følge opplysninger fra Nordre Land kommune.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagkyndig av pipe og ildsted for å sikre trygg bruk.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er ikke teknisk vurdert.
Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod på ca. 11m².

Forenklet fundamentering på blokker direkte på grunn. Gulvkonstruksjon av treverk. Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående trekledning. Ytterdør i treverk. Trevindu med 1-lags glass. Pulttak i trekonstruksjoner. Taktekking av metallplater. Vindskier med toppbord i tre.

Lekestue, garasje, boder, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

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

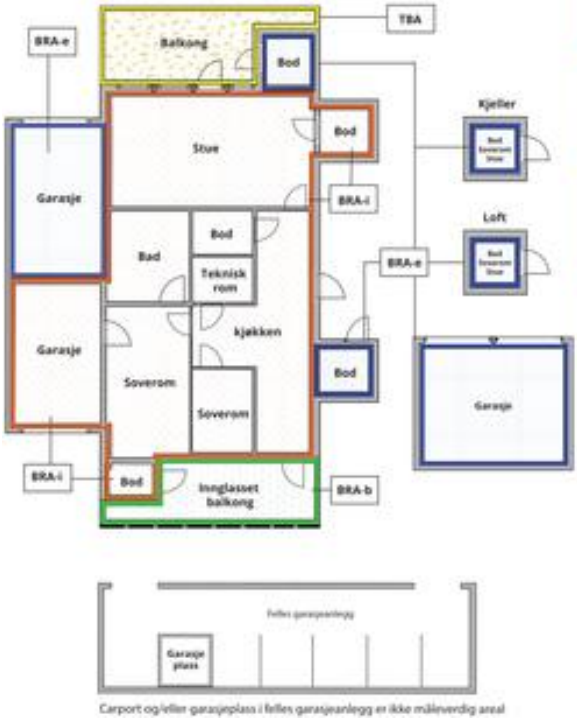
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	86			86			86
Hems						5	5
SUM	**86**					**5**	**91**
SUM BRA	**86**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bad		
Hems	Hems		

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.

Målt takhøyde i hytte: Varierende, men målt 222 cm.

Hems er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde. (ca.5 m²)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: • Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunen sine arkiver. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser for å finne ut hva som er byggemeldt på eiendommen.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilleggsbygg: 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. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Gjennomsnittlig takhøyde på ca. 190cm. Skråhimling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Jørgen Mjørlund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	99	15		0	1230 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Finndalsvegen 110

Hjemmelshaver

Najjar Ahmad, Durra Nour

Kommentar

Tomtegrense er ikke oppmålt i kommunekart, oppmåling anbefales.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Torpaåsen i Nordre Land kommune. Stille og rolige omgivelser med flotte turmuligheter
sommer som vinter. Flere små vann i nærheten. Småviltjakt og fiskemuligheter
Oppkjørt skiløype like ved hytta. Forbindelse til Storlon og
mot Værskei, samt rundløype med løypenett mot bygda.
Utsikt fra stua over vannet som ligger like ved
Opplyst at det er strøm like ved tomtegrensa.
Vinterbrøytet vei frem til hytta.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegg

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016-2027 for Nordre Land.

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

- Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.09.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.09.2026	Kommunale opplysninger: reguleringsbestemmelser, kommunale avgifter, kommuneplankart, vegkart.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.09.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse		Kommunen opplyser at det ikke finnes ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse. Bygningen har status som ''tatt i bruk'' i matrikkelen.	Finnes ikke		Nei
Boliginfoskjema	10.09.2026	Rekvirent har gitt opplysninger om boligen i boliginfoskjema.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger			Finnes ikke		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	16.09.2026	Kommunen opplyser at det ikke er utført tilsyn og feiing.	Finnes ikke		Nei
Enova	23.09.2026	Enova.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

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.

Ved alle steder hvor det er foretatt fuktmåling eller fuktsøk er det brukt Protimeter MMS eller Tramex.

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.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. sep. 2026

Oppdragsnummer
71-0167/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Finndalsvegen 110, 2881 AUST-TORPA

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Nour Durra, Ahmad Najjar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3545203
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hytta ble betydelig pusset opp i 2013. Den eldste delen ble rettet opp og fikk nye gulv med nye bjelkelag og isolasjon. Nye vinduer unntatt vindu på hems. Det ble installert nytt kjøkken. Oppgradering av 12 volts el-anlegg med mulighet for å koble til 230 volt. Nye rørsystem for vann. Vann fra naturlig kilde i rør med varmekabler til hytteveggen. Tregulv, belegg og ellers panelvoks og umalte panelvegger. Malte og umalte tak. Store vinduer og skyvedør ut mot vannet. Vestvendt veranda med sol fra morgen til kveld. Ny verandadel og trapper oppført 2017. I 2020, blir det 12-volt batterier byttet og økte lading kapasitet. Det blir installert en vindturbine i 2021. Det blir installert ny vann gassvarmer i 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Eieren som endret anlegget var en elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye rørsystem for van, men har ikke peiling om firmaets navn. Byttet vann gassvarmeren av egen innsats.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Septiktank

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Mus

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

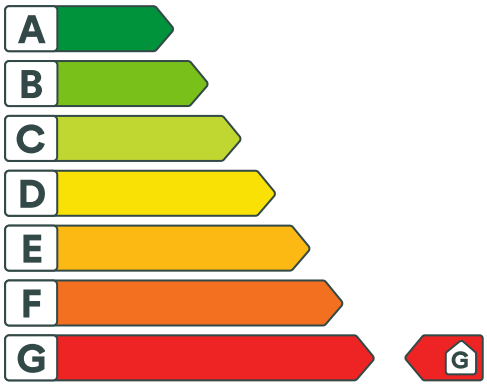
Oppdragsnummer: 71-0167/26

enova

Energiattest



Adresse **Finndalsvegen 110, 2881 AUST-TORPA**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358050**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157811606**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **15**
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 **1968**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **433,24**

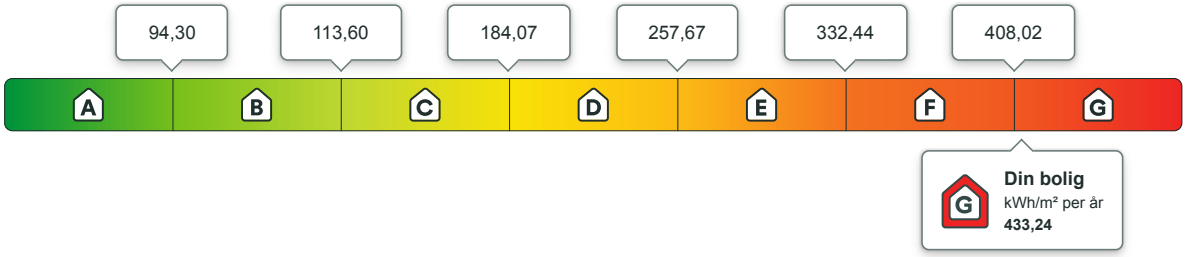
Finndalsvegen 110, 2881 AUST-TORPA

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
50 079,53	**549,11**

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



Finndalsvegen 110, 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**

Finndalsvegen 110, 2881 AUST-TORPA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

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

Utskriftsdato: 16.09.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	99	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finndalsvegen 110, 2881 AUST-TORPA								

Avtale 3550 (Avgiftsadresse: Finndalsvegen 110)

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	26.04.2023	01.07.2022	Utenfor rute	Ikke utført

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.

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

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

Utskriftsdato: 16.09.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	99	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Finndalsvegen 110, 2881 AUST-TORPA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**	
Foreligger ferdigattest?	☐	☒	
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	☐	☒	
Foreligger det en søknad?	☐	☒	

Det blir vedlagt kopi av:

☐ Ferdigattest

☐ Midlertidig brukstillatelse

☐ Pålegg

☐ Søknad

Kommentar

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

Grunnkart

Eiendom: 99/15
Adresse: Finndalsvegen 110
Utskriftsdato: 16.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

4057/67 - 22/8

Skjøte

Undertegnede Birger B. Øistad, Aust-Torpa.

født 16/1 1911.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Arne Røstad, Aust-Torpa. 5/3 1926.

født
(Datum og årstall)

min/vår eiendom hyttetomt ved "Finnsjøen, heretter kaldt "Finnvassbu"

g.nr. 99 br.nr. 15 av skyld mk. 0,01 i N. Land. herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 1.500,- -kronerettusenfemhundre 00/100-----

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Kjøperen har rett til å legge adkomstvei over selgerens eiendom frem til hyttetomten.
Forøvrig se kjøpekontrakt og skylddelingsforretning.

Aust-Torpa, den 5. aug. 1967.

[redacted]
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Birger B. Øistad og Borghild Øistad har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

[redacted]

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Aust-Torpa, den 5. aug. 1967.

[redacted]

Til vitterlighet:

1. [redacted]

2. [redacted]

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

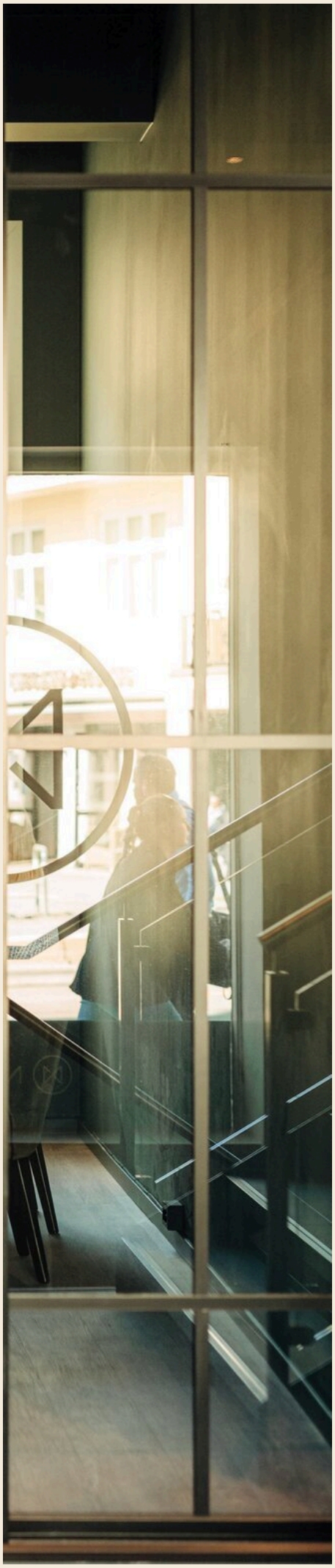
JK

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Gjøvik og Toten er områder med tydelig lokal karakter. Vi kjenner hva som beveger markedet her, hvilke kvaliteter kjøperne vektlegger og hva som skiller en gjennomsnittlig salgsprosess fra en god en. Megleren din tar oppdraget på alvor og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

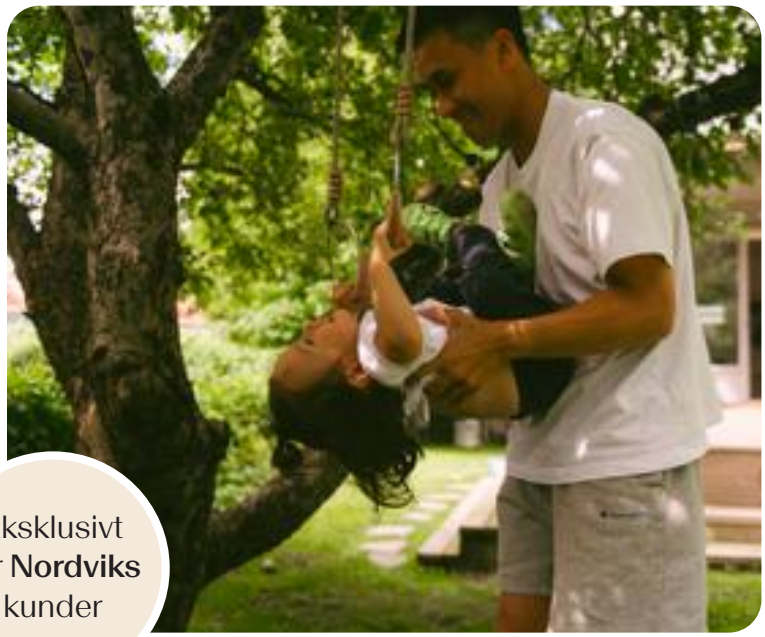


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0167/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Finndalsvegen 110 2881 AUST-TORPA
Matrikkel: Gnr 99, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Nordre Land kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marthine Hagen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Gjøvik
marthine.hagen@nordvikbolig.no
900 65 902