

Vestsidevegen 2607

VESTSIDA

notar



Prisantydning Kr 4 950 000,- Boligtype Småbruk
BRA-i/BRA Total 160/666 kvm Megler Geir Heimdahl Tlf 461 91 000

NOTAR.NO

notar



Vestsidevegen 2607

MÅ OPPLEVES! Nydelig hjem med historie i veggene! 68 mål tomt.

Låve-Bryggerhus-Sommerfjøs-Stabbur-Drivhus

Adresse	Vestsidevegen 2607 3522 BJONEROA
Prisantydning	Kr 4 950 000,-
Omkostninger	Kr 142 740,-
Totalpris	Kr 5 092 740,-
BRA-i/BRA Total	160/666 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1875
Soverom	4

Velkommen til Nordre Bråtán; et unikt småbruk som må oppleves!

Våningshuset har herlig sjarm og masse historie i veggene. 1. et. består av koselig entré, nydelig kjøkken med spiseplass, en lun og koselig spisestue og delikat stue. I 2. et. finner du tre flotte soverom og et hyggelig kontor. Bad i underetasjen. På eiendommen står det flere eldre bygninger og stedet har en atmosfære som innbyr til ro og fred i sinnet.

Her er det muligheter for å dyrke egne grønnsaker, ha hest, kanin og en liten saueflokk. Her kan din firbente venn løpe lykkelig rundt på gårdstunet mens katten ligger i steintrappa og barna har boltreplass i massevis. Eiendommen er perfekt for barnefamilier eller den som ønsker et rolig bosted. Den er også det ideelle feriested.

Ditt drømmehjem? Vi ses på visning!

Notar Innlandet - Heimdahl & Partnere

Øvre Torvgate 24 B
2815 GJØVIK



Geir Heimdahl

Daglig leder/Eiendomsmegler
461 91 000 / geir@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	35
Nøkkelinformasjon	36
Plantegning	47
Vedlegg	51
Budgivning	123

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.



"Godt gjort er bedre enn godt sagt"



Velkommen til Vestsidavegen 2607; et inntagende småbruk i idylliske omgivelser!



Drømmer du om et sjarmerende småbruk eller å bo i landlige og naturskjønne omgivelser? Da er dette plassen for deg!





Våningshuset var opprinnelig en liten bygning i to høyder. Dagens eier har bygd på. Tilbyggene er gjort i respekt for den eksisterende byggeskikken og resultatet er et særdeles innbydende hjem!



Velkommen inn!



Lyst og trivelig kjøkken med unikt særpreg!









Fra kjøkkenet kommer du inn i den stilfulle spisestuen.



Rommet er som skapt for stemningsfylte måltider og godt selskap.





Stuen er lys, med en lun og god atmosfære.





Fra stuen er det en elegant trapp ned i underetasjen.



Her kommer du ned til bad og vaskerom.





Kjellerrom/teknisk rom.





Stilig gang og trapp opp til 2. etasje.



I andre etasje finner du et praktisk kontor. Dette rommet kan også brukes som soverom.



Soverom 1.



Soverom 2.



Soverom 3.



Morgenstemning; her våkner du til vakker utsikt over Randsfjorden!



Dette er en eiendom med flere fine uteplasser i den koselige hagen og spennende bygninger!



Drivhus.



Perfekt sted for den med grønne fingre!



Opprinnelig en av de mange røde låvene vi kjenner fra kulturlandskapet. Stilfullt tilbygd i nyere tid.



Innvendig låve.









Garasje plass for bil.



Historisk laftet stabbur og bur sto tidligere hver for seg, med samme plassering som i dag. Da de ble restaurert var den kreative løsningen å bygge de sammen slik at de nå fremstår som et hus, men samtidig ikke.



Dette uthuset/skjulet er nytt, men bygd med mange gamle håndverksteknikker. Det er bygd som et bindingsverkshus, med avstivninger av rotkne, kalt grindbyggkonstruksjon.



Dette bygget har mange detaljer.



Bryggerhus og gammel dukkestue. Bryggerhuset er innredet slik at det kan brukes som det opprinnelig er tiltenkt.





Uthus nede i veien.



Koie, brukt som hvilebu under arbeid i skogen.





IDYLL

HER KAN DU SITTE LENT MOT SOMMERFJØSETS
GAMLE TØMMERVEGGER, KJENNE SOLEN MOT
ANSIKTET, LYTTE TIL FUGLESANG OG SKUE UTOVER
ENGA SOM DUFTER AV SOMMER.





Flotte turmuligheter fra den unike eiendommen og videre innover sagnomsuste Veståsen!





Dette er en eiendom skapt for å finne roen i en travel hverdag.



Ønsker du et fredfullt hjem med historie i veggene? Da er dette plassen for deg!



Nærområdet byr på flotte turmuligheter innover Veståsen eller badeplasser og turer på vakre Randsfjorden.



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i idylliske og landlige omgivelser på Vestsida i Søndre Land kommune med gode lysforhold. Dette er en barnevennlig plass i landlige omgivelser med spredt bolig- og landbruksbebyggelse. Flott beliggenhet ikke langt unna Randsfjorden med gode bade og fiskemuligheter. Flotte turmuligheter i nærområdet og videre innover sagnomsuste Veståsen både sommer og vinter. I tillegg er det kort vei til friluftsparadiset Fjorda som er et attraktivt område. Drømmer du om småbruksidyll, fredelige omgivelser og fantastiske friluftsmuligheter så er dette drømmepllassen!

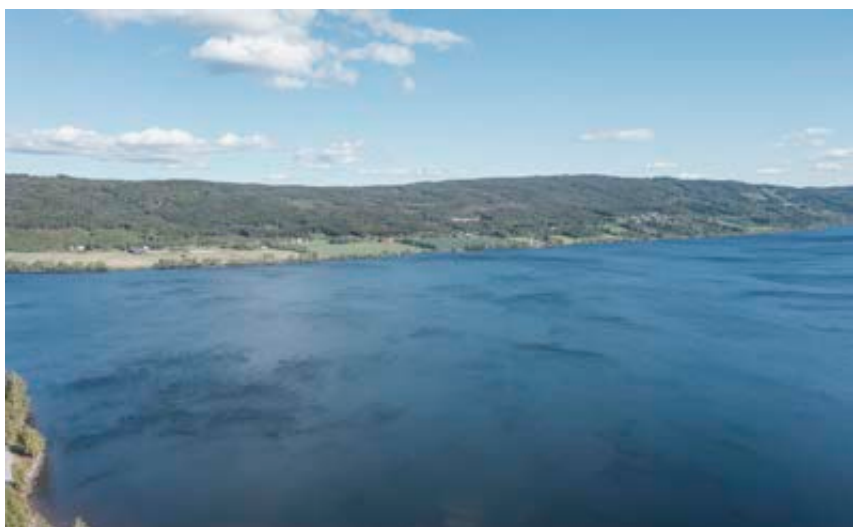
Nærmeste busstopp ligger i gangavstand fra eiendommen omlag 0,6 km. unna. Nærmeste barnehage, Bjoneroa, ligger ca. 7 minutters kjøring fra eiendommen og til Svingen barnehage er det drøye 20 minutters kjøring.

Til Hov, som er kommunesenteret i Søndre Land er det omtrent 30 minutters kjøring. Dette er et hyggelig tettsted like ved Randsfjorden. Her er det matbutikker, blomsterbutikk, frisører, sportsbutikk/klesbutikk, byggevareforretninger, kafé, apotek, treningssenter, vinmonopol og bibliotek. Det er bussforbindelse til Dokka, Gjøvik, Oslo og Gardermoen. Rett utenfor Hov finner du også Fryal barneskole og Søndre Land Ungdomsskole.

For et ytterligere større servicetilbud er det 35 minutters kjøring til Dokka, 40 minutter til Jevnaker og ca. 50 minutters kjøring til Gjøvik og Hønefoss.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vestsidevegen 2607, 3522 BJONEROA

OPPDRAKSNUMMER

24-0038/26

SELGER

Dag Lindbråten

Dagfrid Pauline Skraastad Landsverk

MATRIKSEL

Gårdsnummer 85, bruksnummer 7, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 85, bruksnummer 16, , ideell andel 1/1.

i Søndre Land kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Småbruk

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 68.000 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Naturskjønn og idyllisk tomt i landlige omgivelser der du kan nyte stillhet, fred og ro. Eiendommen er på 68 dekar og har en hyggelig skogteig hvor du kan ta ut din egen ved. Her er det muligheter for å dyrke egne grønnsaker, ha hest, kanin og en liten saueflokk. Her kan din firbente venn løpe lykkelig rundt på gårdstunet mens katten ligger i steintrappa og barna har boltreplass i massevis. Eiendommen er perfekt for barnefamilier eller den som ønsker et rolig bosted. Den er også det ideelle feriested.

Eiendommen består totalt av:

Fulldyrka jord 7 dekar

Innmarksbeite 5 dekar

Produktiv skog* 50,8 dekar

Bebygd 5,3 dekar

Sum 68,1 dekar

Informasjon hentet fra GÅRDSKART, se vedlegg i salgsoppgaven.

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.06.2026. utført av Trond Hagen.

BYGGEÅR

1875

BYGGEMÅTE VÅNINGSHUS

UTVENDIG:

Taktekking: Tak er tekket med enkeltkrom teglstein, eldre takstein som er gjenbrukt i 2002-2004. Samtidig ble deler av undertak med sløyfer og lekter byttet.

Nedløp og beslag: Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Nye renner og nedløp i 2004 og 2019.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon, reisverk og bindingsver. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Kaldt loft. Tilbygget del med to trinnstetting av papp. Opprinnelig del med tett undertak sløyfer lekter. Opprinnelige del med sperrer og isolert med nytt undertak i perioden 2002-2004 og i 2019.

Vinduer: Eldre vinduer fra 50-tallet, 90-tallet. Nye vinduer i 2004 og 2013 på kjøkken og stue.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør. Opprinnelig inngangsdør er gjenbrukt i kjellerutgang.

INNVENDIG:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn i støpt betong. Varme i gulv i alle tre etasjer i den tilbygde delen.

Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i to møblerte rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.

Pipe og ildsted: Boligen har eldre mursteinspipe, ny elementpipe i 2004 og to peisovner fra 2004 og 2013 og en eldre vedovn.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en

konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell i dagen i den opprinnelige delen og morene masser i tilbygget del.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2004 for den tilbygde delen.

For den opprinnelige delen er drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har kistemur i den opprinnelige delen og grunnmur i isolerte lettklinker blokker i tilbygget del.

Terrengforhold: Pent opparbeidet tomt rundet bygningene.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er septiktank med overløp til spredegrøfter.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Type "Elvestad" med varmekabel.

Det er privat vann fra borehull på egen eiendom (2004)

Ny pumpe i borhull fra 2020 samtidig ble borehull spylt.

Septiktank: Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2004.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Krypkjeller

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. 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. Det er ikke

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

Kjeller/underetasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kjeller/underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TGIU
Varmesentral
Vannbåren varme med varmepumpe vann til vann og elektrisk varmeagregat.
Varmepumpe er ikke i bruk. Vannbåren varme oppvarmes kun elektrisk..

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Håndløper på innvendig trapp bør

monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det bør gjennomføres radonmålinger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2001.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Tømrermester dag Lindbråten
Beskrivelse: Rørlegger brødrene Bækken (nå Venåsen rør)
Vokks elektro

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
Ja
Beskrivelse: Nybygd bad i 2003. Forskriftsmessig Smøremembran på gulv og vegg i alle våtsoner.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse: Søndre Land kommune/byggesak

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Vært mus i kjeller, vinterstid. Men ikke mye. Har hatt katt!

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Vokks elektro
Beskrivelse: Alt nytt elektroopplegg er utført av Vokks

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

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

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: tømremester Dag Lindbråten

Beskrivelse: Nybygd tilbygg i 2003/4

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

Ja

Beskrivelse: Tilbygg i 2003/4

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos
bygningmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Søndre land kommune, byggesak

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen følger KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2016-2026, med ikrafttredelse 11.04.2016. Arealet er i
kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak
for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet
næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag -
Nåværende, og Adkomstvei - Nåværende.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område
som inkluderer eller berører eiendommen.

OPPVARMING

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.

Boligen har to peisovner fra 2004 og 2013 og en eldre
vedovn. Vannbåren varme i alle etasjer i tilbygget del.
Vannbåren varme med varmepumpe vann til vann og
elektrisk varmeaggregat. Varmepumpe er ikke i bruk.
Vannbåren varme oppvarmes kun elektrisk.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt eller i dobbelgarasjen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra
grunnboret brønn.

Tilknytning avløp: Privat septikanlegg.

TILSYN AVLØPSANLEGG GBNR 85/7

Det ble ført tilsyn med avløpsanlegget den 05.07.2016 og
det ble ikke registrert noen avvik.

Følgende observasjoner ble gjort:

- 1 stk slamavskiller i glassfiber, 3 kammer.
- Ingen oppstuvning eller forurensning ble observert.
- Avløpsanlegget fremstod som i forskriftsmessig stand på
tilsynstidspunkt.

Søndre Land kommune har ansvar for kontroll av alle
septikanlegg i spredt bebyggelse i kommunen. Dersom en
ny kontroll senere avdekker at anlegget ikke er i
forskriftsmessig stand, må det påregnes
utbedringskostnader. For mer informasjon, ta kontakt med
kommunen på tlf. 95800203.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte nabolagsprofil.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for
kjøpet, må interessenter selv undersøke tilgjengeligheten
med kommunen.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt
være anledning til utleie av hele eiendommen eller
enkeltrom så lenge det som leies ut er godkjent for varig
opphold og har forsvarlig radonnivå.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger følgende ferdigattester:

- Tilbygg til enebolig datert 04.06.2002
- Utbedring av avløpsrensaneanlegg 04.06.2002

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte
i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike
bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente
hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/
ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen består av flere bygninger som er SEFRAK-registrert. Våningshuset er SEFRAK-merket med rød trekant, mens stabburet, uthuset/fjøset og uthuset er SEFRAK-merket med gul trekant. Bråten nordre inngår i kulturminneplan for Søndre Land 2020. Sommerfjøs og stabbur verneverdi-kategori 1 (fredningsverdig), våningshus kategori 2 (svært bevaringsverdig) og låve kategori 3 (bevaringsverdig).

SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

INNHold

Fantastisk våningshus opprinnelig oppført i 1875 der moderniseringer er foretatt uten å ødelegge husets herlige sjarm. I første etasje består våningshuset av koselig entré med stilig trapp, nydelig kjøkken med spise plass, en lun og koselig spisestue og delikat stue. I andre etasje finner du trapperom, bod/lager, gang, et hyggelig kontor som også kan innredes som soverom eller bibliotek og tre flotte soverom. Kjelleren består av et romslig bad/vaskerom fra 2003 og bod/teknisk rom.

På eiendommen finner du også en driftsbygning/låve fra 1875 som benyttes til grovkjøkken, hobbyrom, fjøs og snekkerverksted. Her er det gjort en god del moderniseringer. I 2009 tilbygg mot tun der du finner grovkjøkken, i 2010 tilbygg dobbelgarasje med verksted i 2. et. I 2015 tilbygget del med traktorgarasje. I 2023 tilbygget del m/vedskåle.

I tillegg står det et flott drivhus i glass fra 2014, en koie fra 2022 som benyttes til hvilerom ved tømmerhogst, et bryggerhus fylt av fordums historie fra 1900 som har vært benyttet til baking og vasking og er innredet deretter, vedskåle fra 2005 som benyttes til baking og vedlager, dukkestue fra 1955 som nå benyttes som redskapsbod, et historisk stabbur fra 1825 som benyttes til oppbevaring, sommerfjøs fra 1875 som har vært benyttet til dyrehold sommerstid, uthus/gruslager fra 2009 som benyttes til lagring av grus og uthus/vedbod og carport fra 2020 som benyttes til lagring av ved og som carport.

Eiendommen og bygningene har et unikt særpreg med mye historie i veggene. Bråten Nordre inngår i kulturminneplan for Søndre Land 2020. Sommerfjøs og stabbur verneverdi-kategori 1 (fredningsverdig), våningshus kategori 2 (svært bevaringsverdig) og låve kategori 3 (bevaringsverdig).

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 02.06.2026, utført av Trond Hagen.

STANDARD

Normal standard på alle bygg ut ifra alder og konstruksjoner. Byggene er jevnlig og godt vedlikeholdt. Boligen er opprinnelig oppført i 1875 med tilbygginger fra 2000-tallet og er et virkelig innbydende hjem. Låven er også godt ivaretatt med flere påbygginger i nyere tid og inneholder bla. grovkjøkken, snekkerverksted og atelier for kreative sjeler.

KJØKKEN

Lyst og trivelig kjøkken med unikt særpreg! Kjøkkenet har lekker innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det

er montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM

Bad i kjeller er nytt i 2003 og veggene har fliser og panel/tømmer. Gulvet er flislagt og rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm. Det er to plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, skyllekar, toalett, badekar, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Alle vannledninger er fra 2004-2012.
- Det er avløpsrør av plast. Nye 2004-2012.
- Boligen har naturlig ventilasjon. (Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.)
- Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.
- Vannbåren varme med varmepumpe vann til vann og elektrisk varmeagregat.
- Varmepumpe er ikke i bruk. Vannbåren varme oppvarmes kun elektrisk.
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
- Vannbåren varme i alle etasjer i tilbygget del.
- Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
- Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse i andre etasje trapperom.
- Eget sikringsskap i kjeller for de tekniske anlegg.
- Det er ført strøm frem til driftsbygningen med eget sikringsskap.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring

av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

- Traktor og redskaper kan medfølge etter avtale om pris.
- Kupler og kuppelhoder på kjøkken og i spisestue medfølger ikke.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 160 m²
BRA - e: 461 m²
BRA totalt: 666 m²

VÅNINGSHUS

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entré m/trapp, kjøkken m/spiseplass, spisestue, stue m/trapp.

2. etasje

BRA-i: 80 m² Trapperom, bod/lager, gang, kontor/soverom, soverom 1, soverom 2, soverom 3.

ANNET

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 40 m² Garasjer

1. etasje

BRA-e:

180 m² Grovkjøkken, hobbyrom, snekkerverksted, boder, fjøs, verksted

15 Bryggerom

21 m² Oppholdsrom med bakerovn og lager

7 m² Lekerom

18 m² 2 stabbursrom

12 m² Fjøsrom

15 m² Lagerrom

23 m² Vedbod

2. etasje

BRA-e: 130 m² Høyloft

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 6 199,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: kr 512,00

Renovasjon: kr 4439,00

Brannsyn, feiing: kr 405,00

Slamtømming: kr 843,00

Totalt: kr 6199,00

Oppgitte gebyrer er faste årsgebyrer for de enkelte tjenestene. I tillegg kommer volumgebyrer for tømming av avløpsanlegg. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr for avløp gjelder tilsyn med avløpsanlegg. Dette er ikke mva pliktig. Det er innført årsavgift for slamtømming. I tillegg tilkommer et volumgebyr på kr. 210,- pr. kbm for volum over 4 kbm eller tømming oftere enn hvert annet år. Siste registrerte tømming var 28.04.2025, med et volum på 4 kbm.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er per dags dato ikke eiendomsskatt i kommunen.

ANDRE UTGIFTER

Det må påregnes kostnader til privat vedlikehold av brønn og privat adkomstvei.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 472 956,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 891 825,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 950 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 123 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 142 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 092 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3447/85/7:

07.08.1941 - Dokumentnr: 1233 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:85 Bnr:1

07.08.1941 - Dokumentnr: 1232 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3447 Gnr:85 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 752659 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0536 Gnr:85 Bnr:7

07.08.1941 - Dokumentnr: 1233 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:85 Bnr:1
Bestemmelse om beiterett
Med flere bestemmelser

GRUNNBOKSDATO

02.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

If

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Pipe og ildsted: Det er foretatt branntilsyn og kontroll av piper/ildsteder. Siste tilsyn er registrert 29.01.2020. Siste feiling er registrert 11.05.2026.

Følgende anmerkninger:

- Ingen avvik er registrert

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

05.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Heimdahl & Partnere AS

Øvre Torvgate 24 B, 2815 GJØVIK. TLF. 61 17 17 18

MEGLER

Geir Heimdahl, Daglig leder/Eiendomsmegler

Epost: geir@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 20 500,- (inkl. mva.)

Visninger (pr. stk.) kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 9 500,- (inkl. mva.)

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned

- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel

noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

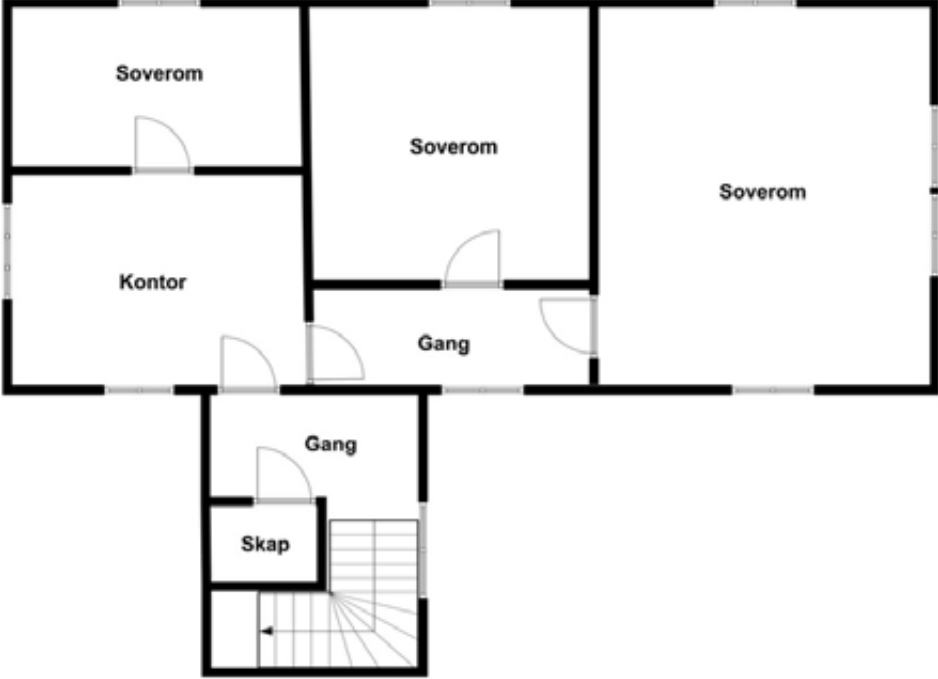
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

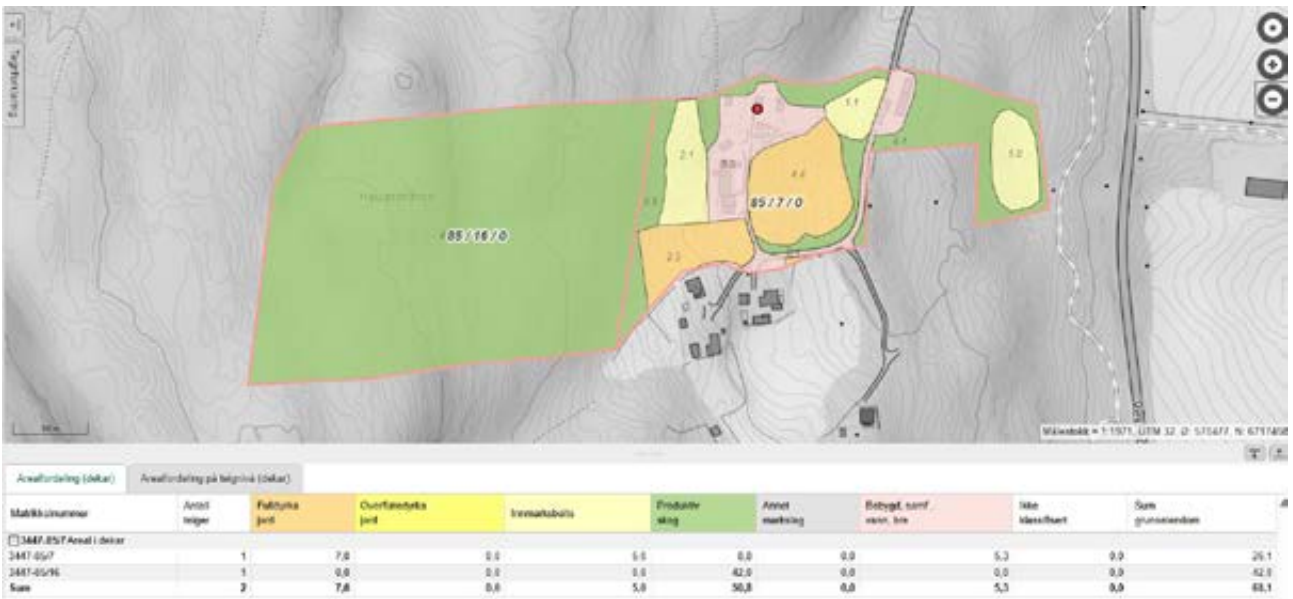
Plantegning



Plantegninger



Kart



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

VESTSIDEVEGEN 2607


Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Våningshus

 Vestsidvegen 2607, 3522 BJONEROA

 SØNDRE LAND kommune

 gnr. 85,85, bnr. 7,16, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 666 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 14.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 19276-1963

Eiendomsverdi ref nr: OT9935

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Hagen



**ABACUS TAKST AS**

**NITO**



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

Norsk takst

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



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

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

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

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

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



Rapportansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373

Medansvarlig

Ole Kristian Engeseth

Uavhengig Takstingeniør

ole.kristian.engeseth@abacustakst.no

994 93 320



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

SAMMENDRAG

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

Boligen og de øvrige bygninger på eiendommen er alle av eldre dato, oppgradert og modernisert de senere årene. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

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

Våningshus - Byggeår: 1875

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med enkeltkrom teglstein, eldre takstein som er gjenbrukt i 2002-2004.
Samtidig ble deler av undertak med sløyfer og lekter byttet. Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.
Nye renner og nedløp i 2004 og 2019.
Veggene har tømmerkonstruksjon, reisverk og bindingsverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kaldt loft.
Tilbygget del med to trinns tetting av papp.
Opprinnelig del med tett undertak sløyfer lekter.
Opprinnelige del med sperrer og isolert med nytt undertak i perioden 2002-2004 og i 2019.
Eldre vinduer fra 50-tallet, 90-tallet.
Nye vinduer i 2004 og 2013 på kjøkken og stue.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Opprinnelig inngangsdør er gjenbrukt i kjellerutgang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv av lakkert og oljet tregulv, (gran og furu). Vegger med malt panel, malt glassfiber. Malt panel, og malte plater i himlinger.
Deler av bygningen med originale overflater.
Overlater er nye/fornyte 2004-2020.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn i støpt betong
Varme i gulv i alle tre etasjer i den tilbygde delen.
Boligen har eldre mursteinspipe, ny elementpipe i 2004 og to peisovner fra 2004 og 2013 og en eldre vedovn..
I kjeller er gulvet av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, og kistemur som ringmur.

Boligen har malt tretrapp og lakkert kjellertrapp.
Innvendig har boligen malte/olja fyllingsdører.
Eldre restaurerte dører i tilbygg, forøvrig eldre og nyere dører.
Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), vannbåren varme og vedfyring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller er nytt i 2003.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: bilder.
Veggene har fliser og panel/tømmer.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.
Det er to plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, skyllekar, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/yttervegger og murvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er montert komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Alle vannledninger er fra 2004-2012,
Det er avløpsrør av plast. Nye 2004-2012.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.
Vannbåren varme med varmepumpe vann til vann og elektrisk varmeagregat.
Varmepumpe er ikke i bruk. Vannbåren varme oppvarmes kun elektrisk..
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Vannbåren varme i alle etasjer i tilbygget del.
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse i andre etasje trapperom.
Eget sikringsskap i kjeller for de tekniske anlegg.
Det er ført strøm frem til driftsbygningen med eget sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell i dagen i den opprinnelige delen og morene masser i tilbygget del.
Dreneringen er fra 2004 for den tilbygde delen.
For den opprinnelige delen er drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.
Bygningen har kistemur i den opprinnelige delen og grunnmur i isolerte lettklinker blokker i tilbygget del.
Pent opparbeidet tomt rundet bygningene.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er septiktank med overløp til spredegrøfter.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Type

Beskrivelse av eiendommen

"Elvestad" med varmekabel.

Det er privat vann fra borehull på egen eiendom (2004)

Ny pumpe i borhull fra 2020 samtidig ble borehull spylt.

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2004.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

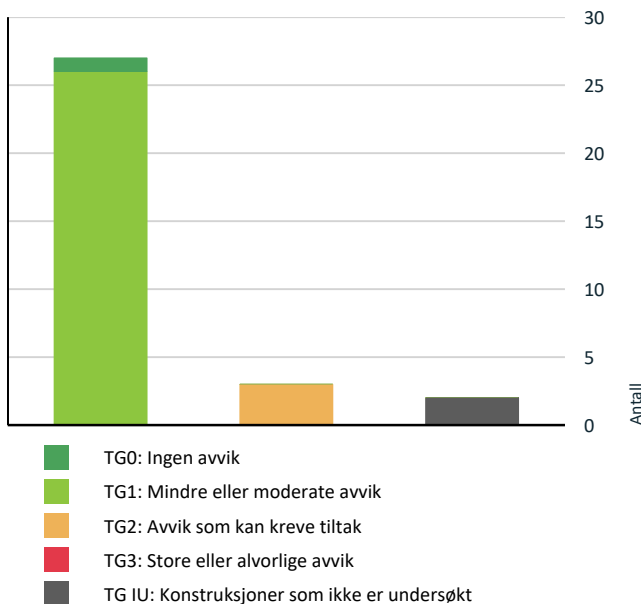
Våningshus

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

Det foreligger tegninger og ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.

Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energi rapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gjort.

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

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1875

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Bygningen benyttes som enebolig for eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med enkeltkrom teglstein, eldre takstein som er gjenbrukt i 2002-2004.

Samtidig ble deler av undertak med sløyfer og lekter byttet.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.
Nye renner og nedløp i 2004 og 2019.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmer konstruksjon, reisverk og bindingsverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegg-konstruksjon tilbygg fra 2004 har 2-trinns lufting bak utvendig kledning med luftespalte med netting under vannbrett. Vindtetting utvendig bak utlekting.

I den eldste del fra 1875 var prinsippet å bygge tettest mulig, men alle konstruksjoner var diffusjonsåpne og dermed luftende.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldt loft.
Tilbygget del med to trinns tetting av papp.
Opprinnelig del med tett undertak sløyfer lekter.

Opprinnelige del med sperrer og isolert med nytt undertak i perioden 2002-2004 og i 2019.

Vinduer

Beskrivelse

Eldre vinduer fra 50-tallet, 90-tallet.
Nye vinduer i 2004 og 2013 på kjøkken og stue.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.
Opprinnelig inngangsdør er gjenbrukt i kjellerutgang.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv av lakkert og oljet tregulv, (gran og furu). Vegger med malt panel, malt glassfiber.Malt panel, og malte plater i himlinger.
Deler av bygningen med originale overflater.
Overlater er nye/fornytt 2004-2020.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik
På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn i støpt betong
Varme i gulv i alle tre etasjer i den tilbygde delen.

Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i to møblerte rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har eldre mursteinspipe, ny elementpipe i 2004 og to peisovner fra 2004 og 2013 og en eldre vedovn..

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG II Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kistemur som ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller 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

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Gulvet har naturlig varme fra grunnen og det tilsier at det aldri vil vært gulvkaldt eller tegn til trekk.

Skulle man åpnet for lufting hadde en fått et gulvkaldt gulv med trekk. Viktig å ikke endre slike tidligere bygge prinsipper. Det medfører endring i hele konstruksjonen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige trapp til kjeller

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte/olja fyllingsdører. Eldre restaurerte dører i tilbygg, forøvrig eldre og nyere dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), vannbåren varme og vedfyring.

VÅTROM

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller er nytt i 2004. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, skyllekar, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/yttervegger og murvegger.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert komfyrvakt og vann-stopp ventil.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Alle vannledninger er fra 2004-2012,

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Nye 2004-2012.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

TG II Varmesentral

Beskrivelse

Vannbåren varme med varmepumpe vann til vann og elektrisk varmeagregat.
Varmepumpe er ikke i bruk. Vannbåren varme oppvarmes kun elektrisk..

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i alle etasjer i tilbygget del.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

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

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse i andre etasje trapperom.
Eget sikringsskap i kjeller for de tekniske anlegg.
Det er ført strøm frem til driftsbygningen med eget sikringsskap.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004 Anlegg fra 2004 og nyere med unntak av andre etasje med noe eldre åpent anlegg.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring fra 2012 for kjøkkenet i bolighus, og samsvarserklæring for dobbelgarasje fra 2011.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ettersom det ikke har vært utført tilsyn de siste 5 år anbefales en utvidet elkontroll.

Generell kommentar

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell i dagen i den opprinnelige delen og morene masser i tilbygget del.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2004 for den tilbygde delen. For den opprinnelige delen er drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har kistemur i den opprinnelige delen og grunnmur i isolerte lettklinker blokker i tilbygget del.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Pent opparbeidet tomt rundet bygningene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er septiktank med overløp til spredegrøfter.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Type "Elvestad" med varmekabel.

Det er privat vann fra borehull på egen eiendom (2004)

Ny pumpe i borhull fra 2020 samtidig ble borehull spylt.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2004.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Bygningen benyttes til grovkjøkken, hobberu, fjøs og snekkerverksted.

Byggeår

1875

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Tilbygg mot tun/nord med grovkjøkken
2010	Tilbygg	Dobbelgarasje med verksted i andre etasje
2015	Tilbygg	Tilbygget del med traktorgarasje
2015	Tilbygg	Tilbygget del mot sør
2023	Tilbygg	Tilbygget del m/vedskåle

Drivhus



Anvendelse

Drivhus i glass.

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Koie



Anvendelse

Bygningen benyttes til kvilerom ved tømmerhogst.

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bryggerhus



Anvendelse

Bygningen har vært benyttet til baking og vasking og er innredet deretter..

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedskåle



Anvendelse

Bygningen benyttes til baking og vedlager.

Byggeår

2005

Kommentar

Bygningen er flyttet fra annen eiendom.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Dokkestue



Anvendelse

Tidligere dokkestue benttes nå som redskapsbod

Byggeår

1955

Kommentar

Bygningen er flyttet til eiendommen i 2001.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Stabbur



Anvendelse

Bygningen benyttes til oppbevaring.

Byggeår

1825

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Sommerfjøs



Anvendelse

Bygningen har vært benyttet til dyrehold sommerstid.

Byggeår

1875

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Uthus - gruslager



Anvendelse

Bygningen benyttes til lagring av grus.

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygningen har en enkel standard.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus - vedbod og carport



Anvendelse

Bygningen benyttes til lagring av ved og carporter.

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

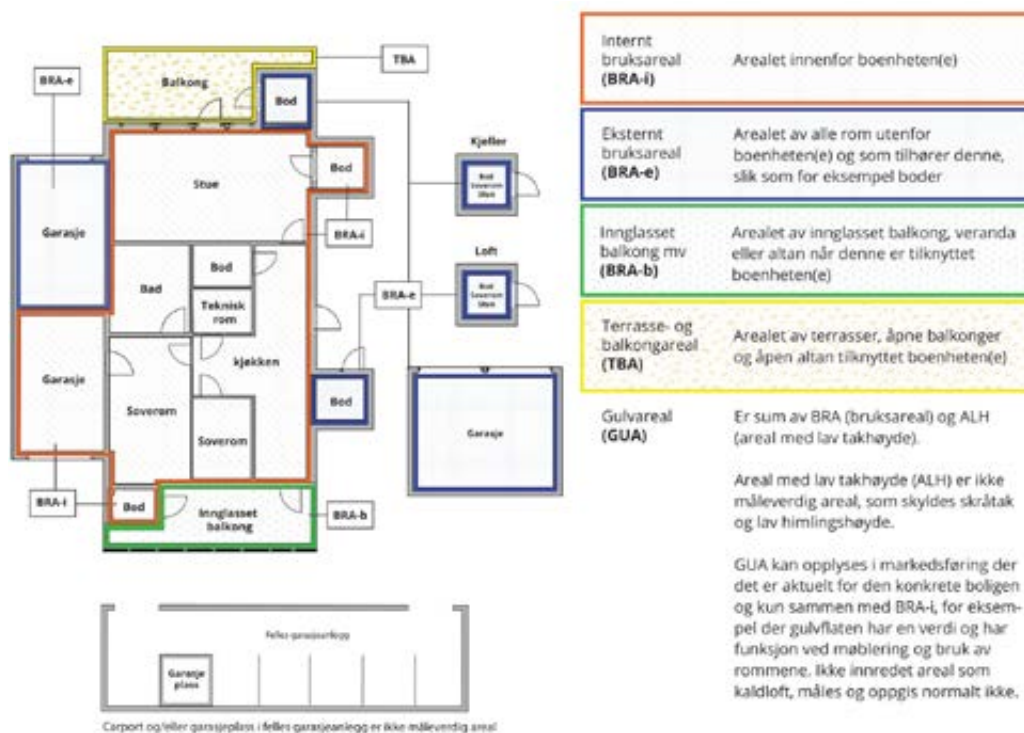
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	80			80	
1 Etasje	80			80	
Kjeller/underetasje	45			45	
Krypkjeller					
SUM	205				
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, bod/lager, gang, kontor /soverom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Entrel m/trapp, kjøkken m/spiseplass, spisestue, stue m/trapp		
Kjeller/underetasje	Trapperom, gang, bad, bod, teknisk rom		
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger og ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje		130		130	
1 Etasje		180		180	
Underetasje		40		40	
SUM		350			
SUM BRA	350				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje		Høyloft	
1 Etasje		Grovkjøkken, hobbyrom, snekkerverksted, boder, fjøs, verksted	
Underetasje		Garasjer	

Drivhus

Romfordeling

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

Koie

Romfordeling

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

Bryggerhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Vedskåle

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Oppholdsrom med bakerovn og lager	

Dokkestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		2 stabburrom	

Sommerfjøs

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

Romfordeling

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

Uthus - gruslager

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Uthus - vedbod og carport

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Trond Hagen	Takstingeniør
	Dag Lindbråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	85	7		0	26120.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestsidvegen 2607

Hjemmelshaver

Lindbråten Dag, Landsverk Dagfrid Pauline
Skraastad

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	85	16		0			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Vestsida i Søndre Land kommune.

Det er flere friluftsmuligheter i store skogsområder både sommer og vinter med bl.a. kort avstand til opparbeidet strand, friluftsparadiset Fjorda og Randsfjorden. Flere fiskevann med mulighet for båt i nærområdet. Det er gode lysforhold til eiendommen.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar				
Opplysninger omkring forsikringsforhold er oppgitt av eier/rekvirent.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	04.06.2026	Korrigert årstall tilbygg driftsbygning og samsvarserklæringer.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkerkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OT9935>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Innlandet	
Oppdragsnr.	
24-0038/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dagfrid Pauline Skraastad Landsverk	Dag Lindbråten
Gateadresse	
Vestsidevegen 2607	
Poststed	Postnr
BJONEROA	3522
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalendr.	

Document reference: 24-0038/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger brødrene Bækken (nå Venåsen rør) Vokks elektro
Arbeid utført av	Tømremester dag Lindbråten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Nybygd bad i 2003. Forskriftsmessig Smøremembran på gulv og vegg i alle våtsoner.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Søndre land kommune/byggesak
-------------	------------------------------

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Vært mus i kjeller, vinterstid. Men ikke mye. Har hatt katt!
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt nytt elektroopplegg er utført av Vokks
Arbeid utført av	Vokks elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Vokks elektro
-------------	---------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nybygd tilbygg i 2003/4
Arbeid utført av	tømrermester dag Lindbråten

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Tilbygg i 2003/4
-------------	------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	Søndre land kommune, byggesak
-------------	-------------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

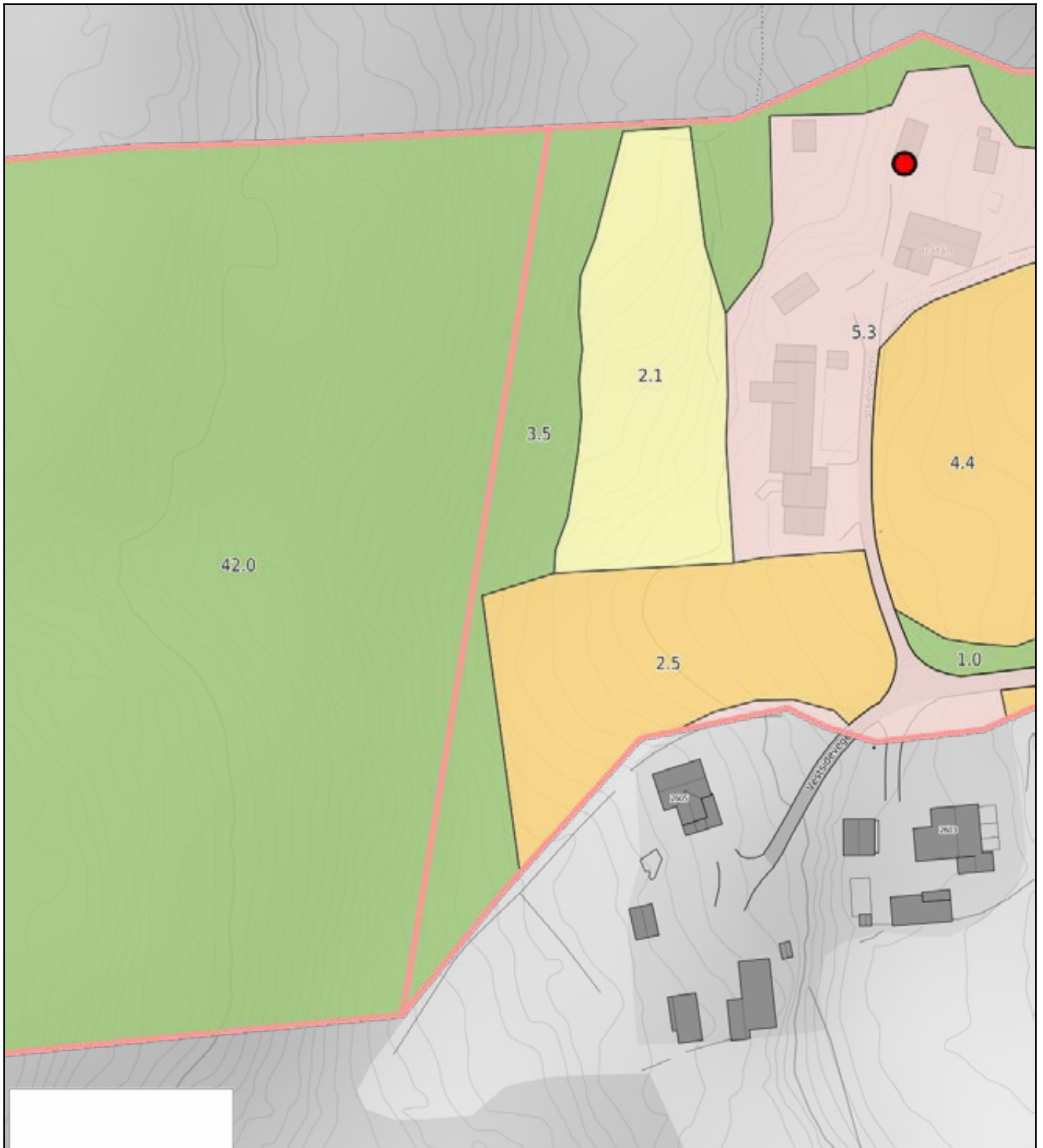
Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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



0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 01.06.2026 11:49
 Eiendomsdata verifisert: 01.06.2026 11:48

GÅRDSKART 3447-85/7/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 85/7/0-85/16/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	7.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	5.0	12.0
	Produktiv skog *	50.8	50.8
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	5.3	5.3
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	68.1	68.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

***Vurdering av bygningsmassa på Nordre Bråtan,
85/7 og 16, Vestsidevegen 2607,
3447 Søndre Land***



Vurderingane er gjort av bygningsvernrådsgjevar for Valdres

Odd Arne Rudi

Innhald

Side 3: Kort om oppdraget. Generelt om småbruket

Side 4: Skjul

Side 8: Bryggerhus og dokkestogo

Side 10: Stabbur og bur

Side 16: Sommarfjøs

Side 19: Driftsbygning/fleirbrukshus

Side 26: Bygningen

Side 29: Andre uthus på småbruket

Kort om oppdraget

I samband med eit framtidig salg av bruket Bråtan har eigar Dag Lindbråten bede underteikna om ei vurdering av tunet og bygningane her med eit antikvarisk og miljømessig blick.

Ei synfaring vart gjort ein vakker haustdag, 18.oktober 2025, der eigar og underteikna tok ei runde saman fyrst, medan underteikna såg litt meir aleine.

Generelt om småbruket

Husa på Bråtan er i bra stand og tunet ber preg av at eigaren er svært interessert i eldre bygningsmasse og tradisjonelle handverksteknikkar. Det er også stor grad av ombruk og gjenbruk på tunet, utan at dette går på akkord med kvaliteten, heller tvert om. Dette er gjort i respekt for handverket og materialkvalitetar me gjerne ikkje finn i dag.

Dei fleste husa har stande her opphaveleg; eit er nytt men bygd med gamle teknikkar. Driftsbygningen er bygd på i lengderetninga, med respekt for det originale. Våningshuset er også bygd på i ein stil som høver godt inn.

Småbruket er med i Kulturminneplan for Søndre Land som eit godt eksempel på småbruk, der handkraft og hestekraft har satt preg på bygningar og kulturlandskap.

Skjul



Dette uthuset, eller skjulet, er nytt, men bygd med mange gamle handverksteknikkar. Det er bygd som eit bindingsverkshus, med avstivningar av rotkne. Dette er blitt kalla grindbyggkonstruksjon.

Det er tretak utan undertak på skjulet, dette tek til å bli dårleg. Takborda ligg på granne åsar, nærmast som rajer. Takrennene er i tre, dei er festa med naturvoksne kne av einer/brake.

I raftstokkane er det skoren ut fantasifulle figurar, i det som stikk utanfor veggen.

Inne i skjulet, i eine gavlen, er bygd ein bakaromn, denne er utført med brukt teglstein og leire blanda med halm.

Utvendig er det meste av skjulet kledd med ståande kledning, på bakveggen er det liggande kledning nedst. Dette fordi, slik skikken var, at det skal vera enklare å skifta ut om det blir råte i nedkant.

I eine gavlen er kledninga fint forma etter muren.



Bygget er avstiva med solide rotkne



Solid konstruksjon, men takborda tek til å bli dårlege



Raftestokken er kunstferdig utforma



Takrennene vert halde på plass av naturlege krokar



Bakaromn bygd av gjenbruksmaterialar og leire



Detaljar å bli glad av

Bryggerhus og dokkestogo



Dette er eit lite bryggerhus i reisverk. Det er bygd i tradisjonell stil med pulttak. Utvendig er det kledd med ein type tømmermannspanel.

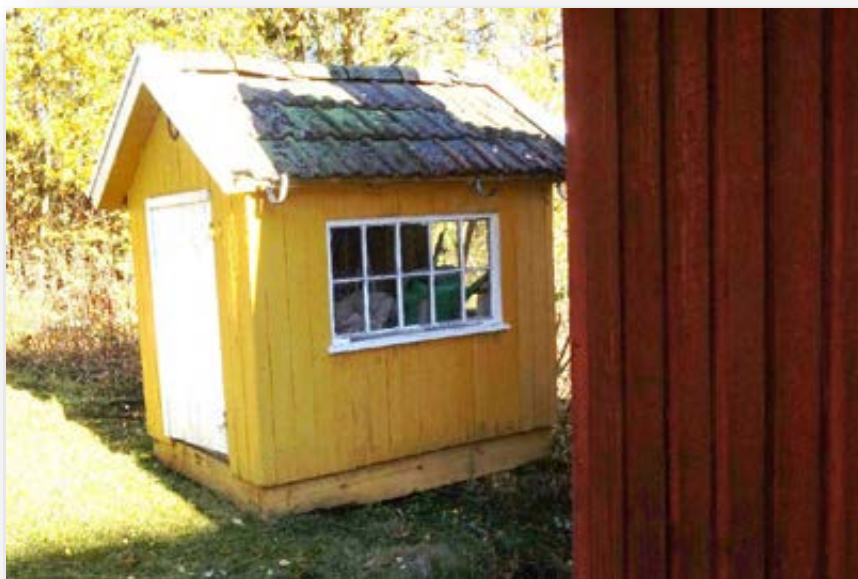
Bygget er måla med komposisjonsmåling.

Innvendig er det på veggane faspanel, medan det i himlinga er ein vekselpanel.

Bryggerhuset er innreia slik at det kan brukast til det det er tenkt til.

Ved sidan av bryggerhuset står ei lita gulmåla dokkestogo. Denne har gjenbrukt teglstein på taket.

Dokkestogo er brukt til å ha reidskap i.





Stabbur og bur



Desse små husa sto tidlegare kvar for seg, med same plassering som i dag, nesten heilt inntil kvarandre. Då eigaren måtte restaurera dei, og eit av behova var at dei måtte ha nytt tak, vart løysinga å bygga dei saman slik at dei no framstår som eit hus, og samtidig ikkje. Dei er båe lafta. Dei er måla med komposisjonsmåling, men der dei kvite novene er måla med linoljemåling.

På taket er det nytta om att teglstein.

Stabburet, det fremste av dei, er bygd i ei høgde og har inngangen via ei fin steintropp i gavlen.

Golvet er av halvklovningar der ein tydeleg ser at her har det vore salting av mat.

Stabburet står på stabbar i kvart hjørne, desse klyp rundt ei lafta ramme som held konstruksjonen saman.

Buret står heilt inntil bakveggen på stabburet med inngangen mellom desse frå nedsida inn i ein liten gang, ei lita sval. Frå denne att kjem ein inn i buret i gavlveggen. Buret er i to høgder med ein innvendig stige opp i andre høgda.

Bygningane er i svært god stand.







Tydelege spor i golvet etter salting







Sommarfjøs



Dette fjøset ligg rett ovanfor stabburet/buret. Slike fjøs er sjeldne, og dette er eit av svært få i som er att i sitt slag i heile regionen.

Fjøset har pulttak med gjenbruksteglstein.

Det er open sval i framkant, med dør inn i kvart av dei to romma.

Fjøset er restaurert på ein god måte og er i bra stand.

I eine enden står fjøset på stolpat, medan det på midten og i andre enden kviler på steinar som ligg rett på bakken.

Det er ikkje møkkakjellar her, men gluggar lågt på veggen der dei kasta ut møkka.





Driftsbygning/fleirbrukshus



Opphavelig ein av dei mange «raude låvane» me kjenner så godt i kulturlandskapet. Det har kome på tilbygg i både endar. Det som tidlegare var fjøs er lafta, medan låvedelen og tilbygga er i grovt bindingsverk.

Enden me ser på bilete har garasje og ein meir mekanisk verkstad, medan i andre enden har det kome på eit tilbygg som husar gang/verkstad, og grovkjøken. Vidare kjem ein inn i ein verkstad som er i bruk for mindre snekkerarbeid, og slik som vindusrestarering.

Det som før var fôrrom er teke i bruk som atelier og målarverkstad.

Det gamle fjøset som tidlegare var for kyr er bygd om til fjøs for sauehald. Dette er bygd i tradisjonell stil med innreiing av tre og framstår som originalt og solid. Det har ikkje vore sau i denne delen, men fjøset er klart til å fyllast opp med slike. Det er innlagt vatn med varmekabel i tilførsel.

Gjennom sauefjøset kjem ein ut i ein kaldverkstad til litt grovare snekkeroppdrag. Dette kan også fungera som framtidig fôrrom. Under denne bygningen er det dobbelgarasje. En traktorgarasje er bygd inntil.

Oppe på låven finn me ein smekker og fin konstruksjon som gjer at låvebrua er open og tilgjengeleg.

På det meste av driftsbygningen er plater på taket, men den eine garasjedelen og delen som inneheld grovkjøken har teglstein.

Under platene i den gamle låven ligg det framleis takflis.

Alt som er bygd til den opphavelige driftsbygningen er gjort i ein god tradisjon, både når det kjem til byggeskikk, byggemåte og materialvalg. Det er også ein god del innslag av gjenbruk.













Bygningen



Dette var opphavelig ein liten bygning i to høgder. Dagens eigar har bygd på i fleire omgangar; kjøken, stogo og eit påbygg utover mot dalen har kome til. Tilbygga er gjort i respekt for den eksisterande byggeskikken, teknikkar og materialvalg. Det er ein del innslag av gjenbruk, slik som taket som er av tegl som kjem frå andre hus. Under teglsteinen ligg det takflis. Takkonstruksjonen på tilbygget er to-trinnskonstruksjon med lufting og papptekka undertak. Også på deler av gamletaket er det lagt tett undertak. Fyrste høgda i den gamle delen er lafta, medan andre høgda er i reisverk. Det som er bygd til er i reisverk. Dei gamle vindauga er restaurert. Muren er kalka.





Andre uthus på småbruket

Langs gardsvegen er det oppført to bygningar, både i grovt bindingsverk. Det eine er gruslager for felles bruk til strøing. Det andre er delvis ope med veggør på tre sider, medan ein del er lukket og har tregolv. Dette vert no brukt som til å lagre ved i.

Det er også eit vedlager med pulttak på baksida av låven. Denne bygningen har pulttak. Det er også eit brønnshus i lafta tømmer.

Oppe i skogen, i bjørkelia bak låven, står det ei lita «veakoje» med vedovn.

Alle bygningane er i god stand og bygd med omtanke og respekt for tradisjonshandverk og bygningstradisjon.



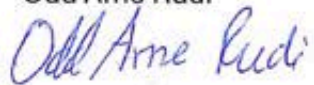


Synfaring vart gjort av bygningsvernrådsgjevar for Valdres 18.oktober 2025.

Tekst og vurderingar er utarbeid mars 2026.

Bygningsvernrådsgjevar for Valdres

Odd Arne Rudi

A handwritten signature in blue ink that reads "Odd Arne Rudi". The signature is written in a cursive style with a blue ink color.

Nabolagsprofil

Vestsidevegen 2607

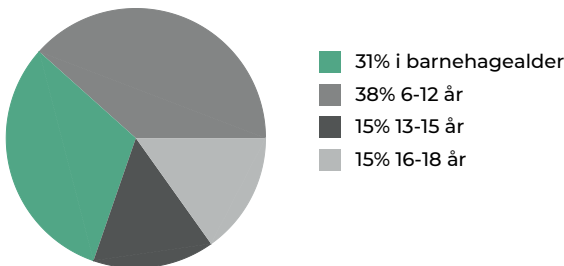
Offentlig transport

🚏 Haug	6 min 🚶
Linje 450	0.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚗

Skoler

Odnes skole (1-7 kl.)	31 min 🚶
95 elever, 7 klasser	34.9 km
Fryal skole (1-7 kl.)	34 min 🚶
256 elever, 14 klasser	36 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.)	34 min 🚶
145 elever, 13 klasser	36 km
Gjøvik videregående skole	50 min 🚶
1050 elever	55.8 km
Raufoss videregående skole	53 min 🚶
450 elever	60.9 km

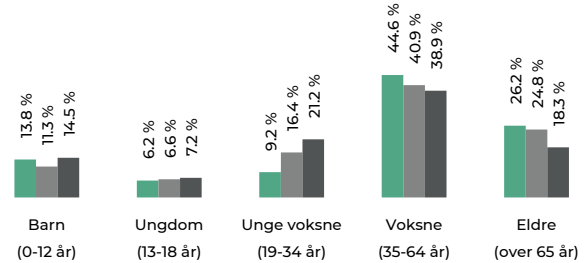
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



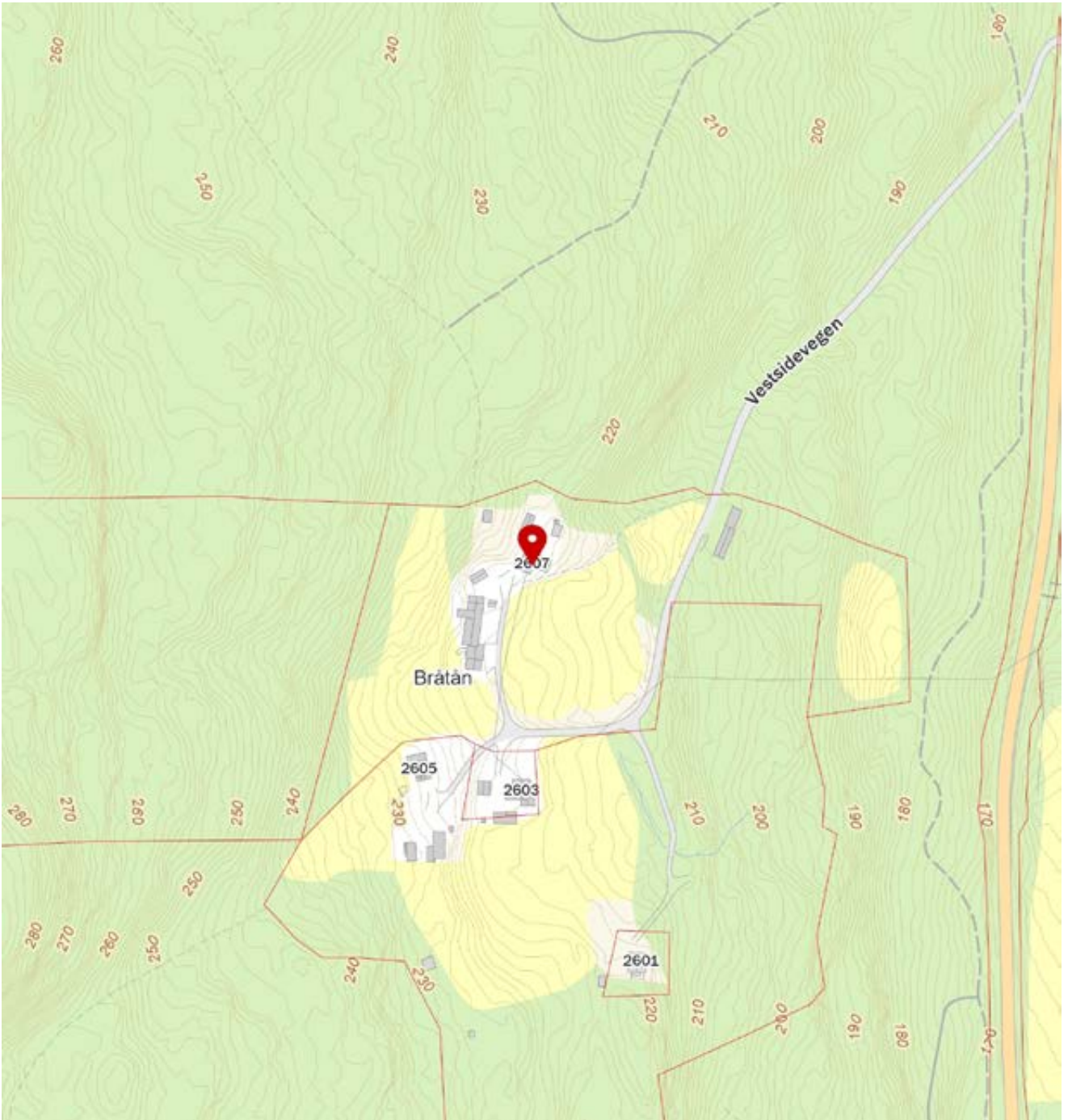
Område	Personer	Husholdninger
Grønnkrets: Lomsdalen	60	40
Kommune: Søndre Land	5 535	3 118
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjoneroa barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
9 barn	8.7 km
Svingen barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
45 barn	26.5 km

Sport

🏈 Bjoneroa idrettsanlegg	6 min 🚶
Fotball	7.6 km
🏈 Ringelia gressbane	6 min 🚶
Fotball	7.8 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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.

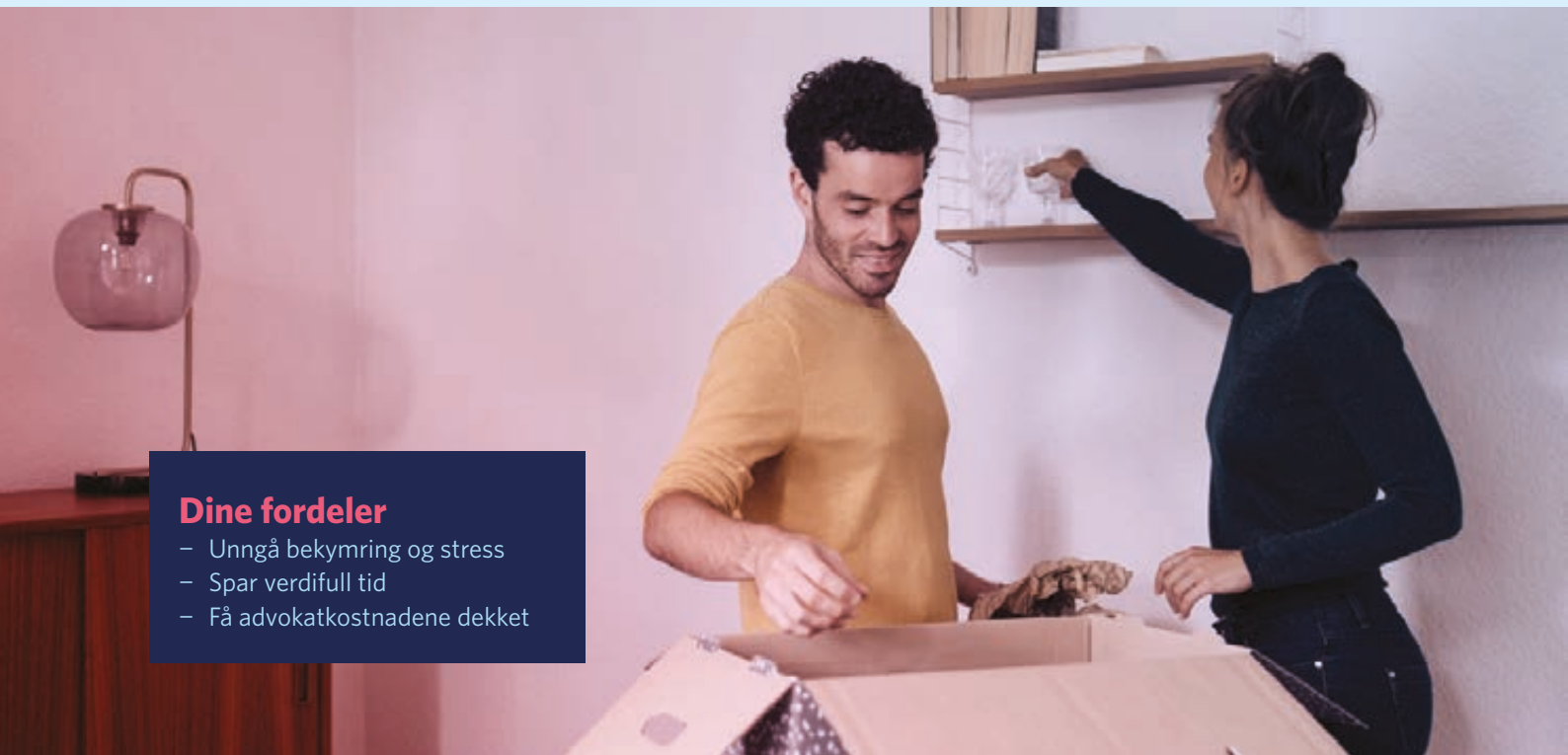
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

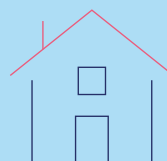
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 salgsopp-gave 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 24-0038/26

Adresse: Vestsidevegen 2607, 3522 BJONEROA, gnr. 85,
bnr. 7 og 16 i Søndre Land kommune.

Kontaktperson: Geir Heimdahl

Tlf: 46191000

Epost: geir@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/