

Synnfjellvegen 1835

SYNNFJELL - SPÅTIND VELFORENING

notar



Prisantydning Kr 1 550 000,- Boligtype Hytte/fritidsbolig
BRA-i/BRA Total 62/80 kvm Megler Ole André H-Olsen Tlf 400 24 444

NOTAR.NO

notar



Synnfjellvegen 1835

Koselig fjellhytte med panoramautsikt over
Synnfjorden | Nær Spåtind Fjellstue

Adresse	Synnfjellvegen 1835 2880 NORD-TORPA
Prisantydning	Kr 1 550 000,-
Omkostninger	Kr 57 740,-
Totalpris	Kr 1 607 740,-
BRA-i/BRA Total	62/80 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/fritidsbolig
Byggeår	1970
Soverom	3

Velkommen til en innholdsrik fritidsbolig med fin beliggenhet i Synnfjellet ved Synnfjellvegen, ca. 300 meter sør for Spåtind Fjellhotell. Her er det utsikt mot Synnfjorden og fjellet mot Spåtindtoppen, fine solforhold hele dagen, helårsvei frem og et omfattende løypenett i et snøsikkert område. Området byr også på turstier, sykkelmuligheter og fiskeing.

Hytta er fra 1970 og har totalt bruksareal på 80 m². Normal standard og god romfordeling med entré, gang, bad, 3 soverom, stue/kjøkken, bod og toalettrom. IKEA kjøkken montert i 2019, etterisolert tak over kjøkken og stue, 4 nye stuevinduer fra 2014 og rentbrennende peisovn. Terrasse- og balkongareal er 50 m², og eiendommen har frittstående bod på 15 m².

Notar Innlandet - Heimdahl & Partnere

Øvre Torvgate 24 B
2815 GJØVIK



Ole André H-Olsen

Eiendomsmegler MNEF
400 24 444 / oa@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	28
Vedlegg	30
Budgivning	83

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.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

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"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Familiehytte med flott utsikt, gode solforhold og enkel adkomst.



På fremsiden av hytta har du en stor terrasse med adkomst til stue.







Hytta har store vinduer som slipper inn dagslys og se den utsikten fra stuen.



Nyere rentbrennende peisovn med glass som for hygge og god hyttekomfort.



Spisestue i forlengelse av kjøkkenet.



Vinkelstue med plass til flere sittegrupper.



Kjøkkeninnredning fra Ikea og heltregulv i både kjøkken og stue i fritidsboligen.



Kjøkkenet har praktisk adkomst til gang som fører ut til svalgangen og til hyttas øvrige rom.



Hytta har tre gode soverom med god plass.



Hovesoverommet har plass til dobbeltseng.



Enkelt men funksjonelt hyttebad med dusjkabinett



Via svalgangen er det adkomst til toalettrom. Dette kan muligens integreres i hytta om man ønsker det på et senere tidspunkt.



Fra terrassen kan nyte panorama utsikt over Synnfjorden og Synnfjellet.



Her med utsikt mot Svartkampen og Spåtind.



Overbygd svalgang med adgang til wc og hagen der det også er oppført en sportsbod. (Foto-Olsen)



Fra svalgangen er det enkel adgang til hytta og tilbygd toalettrom.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fritidsboligen ligger i et vakkert og populært område i Synnfjellet, beliggende ved Synnfjellvegen, ca. 300 meter sør for Spåtind Fjellhotell. Det er helårsvei helt frem, og dette er en lett tilgjengelig fritidsbolig året rundt. Eiendommen ligger 846 m over havet.

Området byr på et omfattende løypenett i et snøsikkert område med gode forhold for langrenn. Avstand til nærmeste løype er 657 m, og det er 376 km preparert løype innenfor 15 km. Det er fine turstier i området, fine muligheter for sykkelturner og fiske. Det er et mindre alpinanlegg i umiddelbar nærhet til hytta.

Offentlig transport er tilgjengelig fra Nysætra, 9 min og 11.2 km unna, samt Strømsgrenda, 10 min og 13.4 km unna, begge med linje 412. Spåtind fjellstue med ladepunkt for el-bil ligger 8 min unna.

For daglige innkjøp ligger Joker Torpa 14 min unna, mens Coop Prix Vestre Gausdal ligger 22 min unna. Lillehammer nås på 50 min, Hamar på 1 t 21 min og Oslo på 2 t 35 min.

ADKOMST

Fra Synnfjellvegen, fylkesvei 2436, med privat avkjørsel til hytta.

Det er helårsvei helt frem.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Synnfjellvegen 1835, 2880 NORD-TORPA

OPPDRAKSNUMMER

24-0086/26

SELGER

Normann Olstad
Inger Margrethe Olstad

MATRIKKE

Gårdsnummer 80, bruksnummer 124,, ideell andel 1/1.
i Nordre Land kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/fritidsbolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Oransje

STRØMFORBRUK

I energiattesten er det oppgitt følgende:

Beregnet levert energi i lokalt klima:
406,64 kWh/m² pr. år

Totalt levert pr. år:
26 898 kWh

Beregnet vektet levert energi i normert klima:
324,49 kWh/m² pr. år

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.

TOMT

Eiet tomt på 2.019 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Lett tilgjengelig tomt, flat og lett skrånende.

SOLFORHOLD

Meget gode sol og lysforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.08.2026. utført av Anders Brusveen.

BYGGEÅR

1970

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er oppført med grunnmur langs vegger mot nord, syd og øst, og med krypkjeller der bærebjelke er anlagt på fundamenter langs midten av hytta.

Under gavlvegg mot øst er det støpt såle med bærende konstruksjon i reisverks utførelse, og veggen er kledd med sementplater og har inspeksjonsluke til krypkjelleren.

Ytterveggene er i isolert bindingsverk med svartpapp utvendig på reisverket, og utvendig er det stående kledning avsluttet mot liggende bord nederst på veggen.

Taket har rupanel som undertak, opprinnelig tekket med takshingel og senere tekket utenpå med papp. Det er ikke takrenner eller nedløp fra takflate mot nord, og terrenget utenfor østre gavlvegg ved innerste område av krypkjelleren er flatt uten drenering langs grunnmur.

Vindusløsningen består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass i stue, mens øvrige vinduer er fra byggeåret med koblet glass.

Terrasse og svalgang står på understøttende konstruksjon med bjelkelag og impregnerte terrassebord, og det er takoverbygg ved hovedinngang og inngang til toalett.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

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

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: Vinduer har usikker fremtidig funksjon:

Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig > Ytterdører

Avvik: Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

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

- Innvendig > Overflater – gulv

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Kryp kjeller

Avvik: Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele kryp kjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. 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 kryp kjelleren.

- Våtrom > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Avvik: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank

Avvik: Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet,

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til

1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik: Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Våtrom > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det finnes ikke dokumentasjon på avslutning av gulvbelegg rundt sluk.

Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Terreng er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Elektrisk anlegg:

Utvendig sikringsskap med måler og innvendig sikringsbokser med skrusikringer.
Avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og

skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Hytten ble kjøpt i 2013.

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

Ja

Beskrivelse: Lecamur med div sprekker

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Dagens kjøkkeninnredning er et IKEA kjøkken montert i 2019.

2018:

- Frittstående uthus, reisverkskonstruksjon, stående panel utvendig. 2 vinduer, ytterdør, saltak, tak tekket med shingel. Ikke isolert eller innredet innvendig. Beiset i samme farge som hytta. Fundamentert punktvis på lecablokker.

2014:

- Det er satt inn 4 nye vinduer i stue i 2014.

- Det er montert rentbrennende peisovn i nyere tid. Stålpipeline fra topp peisovn til over tak.

- Rupanel som undertak tekket med takshingel fra byggeåret. Dette er senere tekket utenpå med papp.

- Eier opplyser at hytta er etterisolert i tak over kjøkken og stue med 10 cm ekstra isolasjon.

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2019

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Fritidsbebyggelse.

Følger kommunedelplan Synnfjell øst 2018-2030 (plan-ID 20140002). Planen ble vedtatt i kommunestyre 16.10.2018, med endring og vedtak om sikring av vannkilder 07.05.2026. Eiendommen er i kommunedelplanen avsatt til arealformål fritidsbebyggelse.

Ny reguleringsplan for Spåtindområdet er under arbeid.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Krav vedrørende infrastruktur (H410), Krav om felles planlegging (H810_1) og H120 Sikringssone område for grunnvannsforsyning.

Berørte datasett:

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred, Radonutsatt område, Støysoner

OPPVARMING

Elektrisitet og ved.

Det er montert rentbrennende peisovn i nyere tid.

PARKERINGSFORHOLD

Biloppstillingsplass ved hytta med enkel adkomst til Synnfjellvegen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Fra Synnfjellvegen, fylkesvei 2436, med privat avkjørsel til hytta.

Tilknytning vann: Det er innlagt vann fra egen tank som fylles opp fra tappepunkt 40 meter fra hytta.

Tilknytning avløp: Fra toalett er det avløp til tett tank som tømmes en gang i året. Gråvann har avløp til spredegrøft. Hytte eiendommen er medlem i egen velforening som drifter vedlikehold av veier, snøbrøyting, strøing og drift av eget vannanlegg med tappepunkter.

BEBYGGELSE

Fritliggende fritidsbolig og uthus.

FRITID

Nærområdet er et populært område for utgangspunkt for flere fine fjellturer både sommer og vinter med et omfattende løypenett i et snøsikkert område med gode forhold for langrenn. På sommeren kan man finne et godt utvalg av stier og fjellveger for fine sykkelturner. Det er et mindre alpinanlegg i umiddelbar nærhet til hytta som har annonsert åpning i desember 2026.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport er tilgjengelig fra Nysætra, 9 min og 11.2 km unna, samt Strømsgrenda, 10 min og 13.4 km unna, begge med linje 412. Spåtind fjellstue med ladepunkt for el-bil ligger 8 min unna.

ADGANG TIL UMLEIE

Det fremgår også at hytten ikke kan overdras eller leies ut til forening eller institusjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1970.

Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder:

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

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.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

BRA-i 62 kvm: Entré, gang, bad, stue/kjøkken, bod og 3 soverom

BRA-e 3 kvm: Toalettrom

TBA 50 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 15 kvm: Lagerrom

STANDARD

Kjøkken:

Det er et IKEA-kjøkken montert i 2019. Det er montert kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk gjennom yttervegg.

Bad:

Badet er fra før 1997. Vegger og himling har gran skyggepanel med rett kant. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Sanitærutstyret består av dusjkabinett, servant med underskap, speil, overskap og et frittstående skap plassert på gulv. Det er naturlig ventilasjon via ventiler og ventiler i vinduer.

Toalettrom:

Eget toalettrom med inngang fra svalgang med isolert ytterdør. Veggene har møbelplater, himlingen har malt

panel, og gulvet har laminat. Rommet er utstyrt med toalett og har naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Heltregulv i kjøkken, stue, soverom, bod og ganger. Laminat i soverom og toalett. Gulvbelegg på bad.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger i plast.
- Avløpsrør: Avløp fra toalett går til lukket tank som tømmes en gang i året. Gråvann går til spredegrøft.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon i hele hytta med ventiler i vegger og vinduer.
- Varmtvannstank: Nibo varmtvannsbereder på 60 liter er plassert på et frittstående skap på badet.
- Elektrisk anlegg: Utvendig sikringsskap med måler og innvendige sikringsbokser med skrusikringer.
- Branntekniske forhold: Det er montert røykvarslere i stue og gang.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

INNBO OG LØSØRE

Det meste av inventar og utstyr kan følge eiendommen etter nærmere avtale med selger. Enkelte private eiendeler vil ikke inngå i handelen, og selger forbeholder seg retten til å fjerne disse før overtakelse

AREALER

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 50 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entré, gang, bad, stue/kjøkken, bod og 3 soverom

BRA-e: 3 m² Toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse- og balkongareal

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Lagerrom

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Hytte eiendommen er medlem i egen velforening som drifter vedlikehold av veier, snøbrøyting, strøing og drift av eget vannanlegg med tappepunkter.

Vanntilførsel fra velforeningens tappepunkt nedenfor hytta.

Det er innlagt vann fra egen tank som fylles opp fra tappepunkt 40 meter fra hytta.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Bod

Rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

HMS:

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

-Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 550 000,-

VERDITAKST

Kr 1 550 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 3 190,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Hytterenovasjon container: kr 2500,00

Feie- og tilsynsavgift fritid: kr 240,00

Kontrollgebyr septik: kr 450,00

Eiendomsskatt - fritid: kr 2454,00

Totalt: kr 5644,00

EIENDOMSSKATT

Kr 2 454,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Nordre Land kommune har vedtatt eiendomsskatt. Se kommunenes nettsider for ytterligere informasjon.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 6 500,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Spåtind Velforening

Velforeningen drifter vedlikehold av veier, snøbrøyting, strøing og drift av eget vannanlegg med tappepunkter.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 553 615,- som primærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

1. Fastsettelse av formuesverdi

- * Fritidsbolig verdsettes normalt til en prosentandel av markedsverdi
- * Skattemessig verdi settes til ca. 30 % av dokumentert markedsverdi (kan variere noe i praksis)
- * Hvis markedsverdi ikke er kjent, brukes Skatteetatens sjablongberegning basert på:
 - * beliggenhet
 - * størrelse (m²)
 - * bygningstype

Viktig: Du kan selv kreve lavere verdi dersom du kan dokumentere at Skatteetatens beregning er for høy (f.eks. takst).

OMKOSTNINGER

kr. 1 550 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 38 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 57 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 607 740,- (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.

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:

3448/80/124:

Heftelser i eiendomsrett:

13.02.2009 - Dokumentnr: 106982 - Bestemmelse om deleforbud

Meglers kommentar: I skjøtet er det fastsatt at tomten ikke kan deles.

13.02.2009 - Dokumentnr: 106982 - Bestemmelse om bebyggelse

Meglers kommentar: Skjøtet fastsetter at det kun kan oppføres én hytte på tomten, og at hyttens grunnflate ikke skal overstige 120 m² inkludert vedskjul og boder. Videre er maksimal høyde angitt til 4,5 meter fra overkant grunnmur til overkant møne, og hytten skal ha farger i grå- og brunsjatteringer som ikke skiller seg ut fra naturfargene.

13.02.2009 - Dokumentnr: 106982 - Bestemmelse om gjerde
Meglers kommentar: Skjøtet fastsetter at tomten ikke kan gjerdes inn.

13.02.2009 - Dokumentnr: 106982 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om beplantning, m.m.

Bestemmelse om orden, opprydding, m.m.

Meglers kommentar: Skjøtet inneholder bestemmelser om bruk og stell av tomten. Det er blant annet ikke tillatt med flaggstang, skulpturer eller lignende, og det kan ikke foretas planting, såing eller annen terrengbehandling som

endrer områdets utmarkskarakter. Tomten skal holdes ryddig, og avfall eller materialrester kan ikke tømmes i grunnen.

13.02.2009 – Dokumentnr: 106982 – Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3448 GNR: 80 BNR: 2

Meglers kommentar: Skjøtet regulerer transport og ferdsel over tomten. Transport til og fra hytten skal skje slik at terrengskader unngås, og eventuelle skader skal utbedres. Eier av gnr. 80 bnr. 2 har rett til kjøring av skogsvirke over tomten, mens tomteeier har rett til fremkjøring av byggematerialer over hovedbølet og andre tomter utgått fra hovedbølet når dette er nødvendig for å komme frem til egen tomt. Bestemmelsen er opplyst å være gjensidig.

13.02.2009 – Dokumentnr: 106982 – Bestemmelse om beiterett

Meglers kommentar: Skjøtet opplyser at det er beiterett i området. Hytteeier kan ikke hindre beiting på tomten, og eier av gnr. 80 bnr. 2 er ikke ansvarlig for skader som beitedyr måtte volde.

13.02.2009 – Dokumentnr: 106982 – Best. om adkomstrett

Meglers kommentar: Skjøtet fastsetter at adkomst til hyttene skal skje på eksisterende stier og veier i området, med gjensidig rett for tomteeierne til adkomst over hverandres tomter. Det er samtidig presisert at adkomst ikke er tillatt over setervollen på gnr. 80 bnr. 2.

13.02.2009 – Dokumentnr: 106982 – Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om drift og vedlikehold av fellesanlegg.

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser

Meglers kommentar: Skjøtet fastsetter pliktig medlemskap i Velforeningen Nordre-Synsetra. Eier plikter også å delta forholdsmessig i drift og vedlikehold av etablerte fellesanlegg for hytteeierne, herunder veger, parkeringsplasser, renovasjonsinnretninger og vannledninger, og har samtidig rett til å benytte disse. Videre fremgår det at innlegging av vann krever samtykke fra kommunen, at avløpsløsning må godkjennes av kommunen, og at elektriske ledninger over gnr. 80 bnr. 2 som hovedregel skal legges som jordkabel.

13.02.2009 – Dokumentnr: 106982 – Forbud mot næringsvirks.

Meglers kommentar: Skjøtet fastsetter at det ikke kan drives næringsvirksomhet på tomten. Det fremgår også at hytten ikke kan overdras eller leies ut til forening eller institusjon.

14.06.2019 – Dokumentnr: 675571 – Pantdokument

Beløp: NOK 1 240 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF

ORG.NR: 920 058 817

Eiendommens rettigheter:

Servitutter:

2009/106982-12/200 13.02.2009 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3448 GNR: 80 BNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 3448 GNR: 80 BNR: 131

Rettighet hefter i: KNR: 3448 GNR: 80 BNR: 132

Rettighet hefter i: KNR: 3448 GNR: 80 BNR: 133

Rettighet hefter i: KNR: 3448 GNR: 80 BNR: 134

Rettighet hefter i: KNR: 3448 GNR: 80 BNR: 138

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNBOKSDATO

10.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

12.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Heimdahl & Partnere AS

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

MEGLER

Ole André H-Olsen, Eiendomsmegler MNEF

Epost: oa@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	20 900,-	(inkl. mva.)
Visninger (pr. stk.) inntil 3 stk.	kr.	3 900,-	(inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling	kr.	3 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	12 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

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 eiendomsmedler eller en bygningssakkyndig 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>

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.

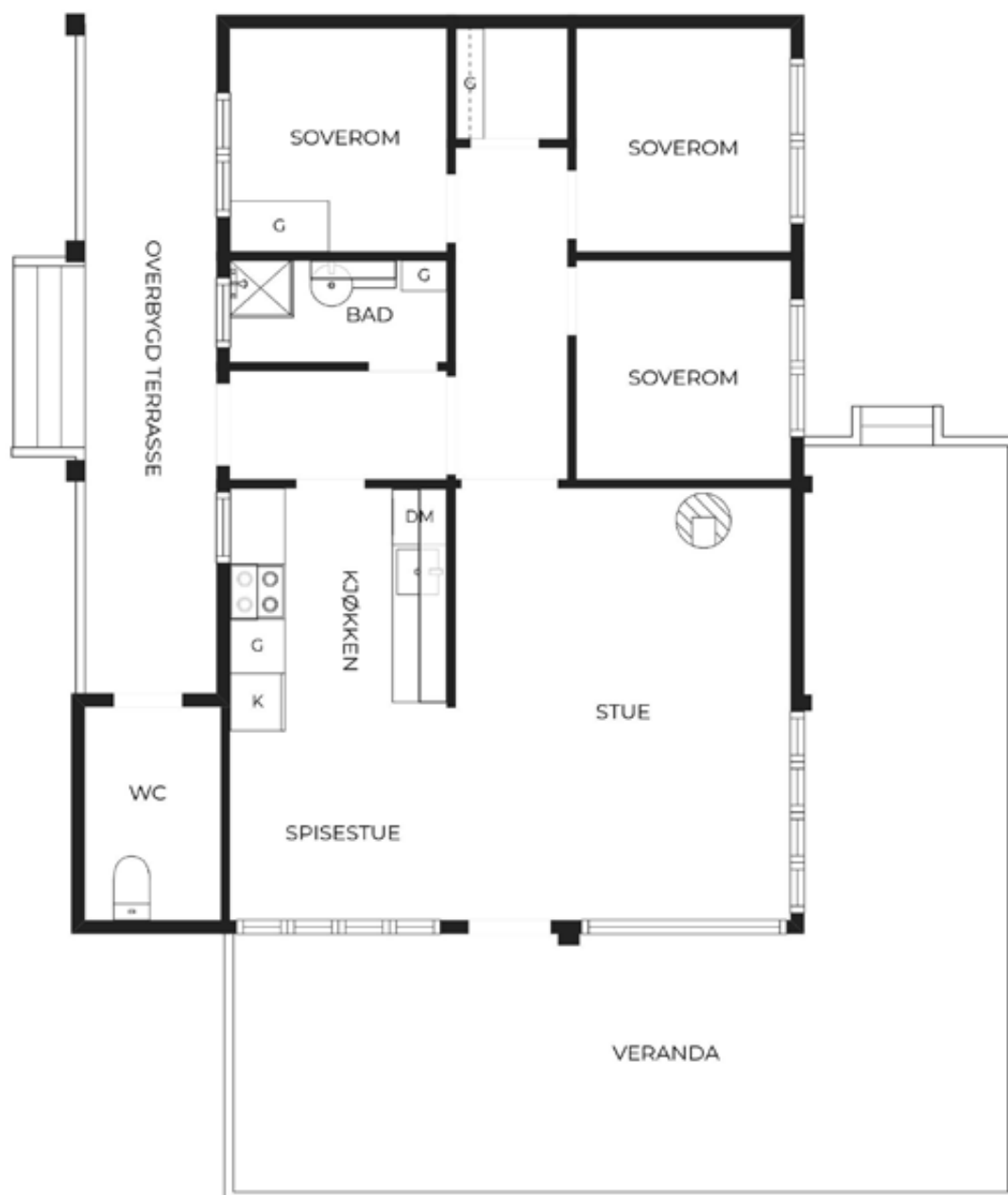
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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



Størrelser og dimensjoner er omtrentlige, faktiske kan variere.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

SYNNFJELLVEGEN 1835

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

Medlem av



Fritidsbolig

Synnfjellvegen 1835, 2880

NORDRE LAND kommune

gnr. 80, bnr. 124

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 06.08.2026

Rapportdato: 10.08.2026

Oppdragsnr.: 22735-1009

Eiendomsverdi ref nr: SY2492

Foretak: BRUSVEEN BYGGRÅDGIVNING OG
TAKSERING

Vår ref: Anders Brusveen



Medlem av



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

BRUSVEEN BYGGRÅDGIVNING OG TAKSERING

Utfører oppdrag innenfor byggrådgivning og taksering, tilstandsrapporter, verdivurdering, verditaksering, energimerking, reklamasjonsrapporter, taksering/reklamasjon byggningsskader, taksering skader på innbo og løsøre, TG registrering antikvariske bygninger.

For å kunne være tilsluttet NITO's fagnettverk TAKST, må takstingeniøren være medlem av hoved-NITO som forbund. Takstingeniøren må ha en relevant faglig bakgrunn kombinert med godkjent takstutdanning og/eller tilsvarende utdanning på fagskole- eller høyskolenivå. Andre utdanninger blir vurdert individuelt. Videre forutsettes det at takstingeniøren er tilknyttet et registrert foretak, samt etterlever fagnettverkets etiske retningslinjer. Arbeid med ulike oppdrag skal gjenspeile god fagkunnskap, troverdighet og tillit. Bred erfaring fra privat næringsliv og offentlige virksomheter innenfor brannvern, bygningsfaget, byggeledelse, driftsledelse, produksjonsplanlegging, prosjektledelse, forebyggende arbeid og internkontroll mm.



Rapportansvarlig



Anders Brusveen

Uavhengig Takstingeniør

to-brusv@online.no

917 93 533



Medlem av



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 fuktsek.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en innholdsrik fritidsbolig med god og sentral beliggenhet. På befaringstidspunktet framstår fritidsboligen med normal standard og normalt vedlikeholdt. Fritidsboligen har god romfordeling. Entre, gang, bad 3 soverom, bod, kjøkken og stue. Toalett rom med tilgang fra svalgang. Utvendig bod av nyere dato med god lagringsplass.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rupanel som undertak teknet med takshingel fra byggeåret. Dette er senere teknet utenpå med papp. Det er ikke takrenner eller nedløp fra takflate mot nord. Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppførings tidspunktet. Isolert med 7,5 cm isolasjon og svartpapp utvendig på reisverket. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass i stue. Resten av vinduene består av vinduer fra byggeåret med koblet glass. Terrassen står på understøttende konstruksjon med bjelkelag i 1,5" x 6". Det er impregnerte terrassebord 21mm x 95mm av eldre dato. Terrasse/svalgang med takoverbygg ved hovedinngang og inngang til toalett.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Heltregulv, kjøkken, stue, soverom, bod og ganger. Laminat, soverom og toalett. Gulvbelegg, bad. Det er montert rentbrennende peisovn i nyere tid. Ståpipe fra topp peisovn til over tak. Kryp kjelleren er undersøkt innvendig under vestre gavleveg, så langt man kunne observere innover i krypkjelleren. Det er ikke mulig å komme inn til krypkjellerens innerste område. Det er på befaringstidspunktet ikke registrert synlig skader på bærende konstruksjoner, stubbloft eller bjelkelag. Terenget utenfor østre gavleveg/innerste område av krypkjeller er flatt, uten drenering langs grunnmur. Heltre ramtre fyllingsdører, ubehandlet. På befaringstidspunktet var det ingen tegn til skadedyr eller fuktrevende insekter. Eier opplyser at hytta er etterisolert i tak over kjøkken og stue med 10 cm ekstra isolasjon. I tillegg er det satt inn 4 nye vinduer i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom tilfredsstillende ikke dagens krav. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrom. Våtrom tilfredsstillende ikke dagens krav. Våtrommet har gran skyggepanel med rett kant på vegger og i himling. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2. Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med underskap, speil,

overskap og et frittstående skap plassert på gulv. Det er naturlig ventilasjon via ventiler og ventiler i vinduer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Dagens kjøkkeninnredning er et IKEA kjøkken montert i 2019. Det er montert kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk gjennom yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med inngang fra svalgang med isolert ytterdør. Vegger med møbelplater og himling har malt panel. Laminat gulv. Toalett. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i pløst. Det er naturlig ventilasjon i hele hytta med ventiler i vegger og vinduer. Nibo varmtvannsbereder, 60 liter. Utvendig sikringsskap med måler og innvendig sikringsboks med skrusikringer. Det er montert røykvarsler i stue og gang. Sløkkeutstyr mangler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er grunnmur langs vegger mot nord, syd og øst. Under hytta i krypkjeller er det fundamenter som bærebjelke er anlagt på langs midten av hytta. Under gavleveg øst er det støpt såle med bærende konstruksjon i reisverks utførelse, denne veggen er kledd med sementplater og har inspeksjonsluke til krypkjeller. Flat og lett skrånende tomt. Avløp fra toalett går til lukket tank som tømmes en gang pr. år. Vanntilførsel fra velforeningens tappepunkt nedenfor hytta. Det legges ut slange fra dette tappepunktet til egen vanntank. Det er montert vannpumpe i toalettrom som forsyner all vanntilførsel til hytta.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m ²
Totalpris	1 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

På befaringsdagen forelå det ikke oppdaterte tegninger.

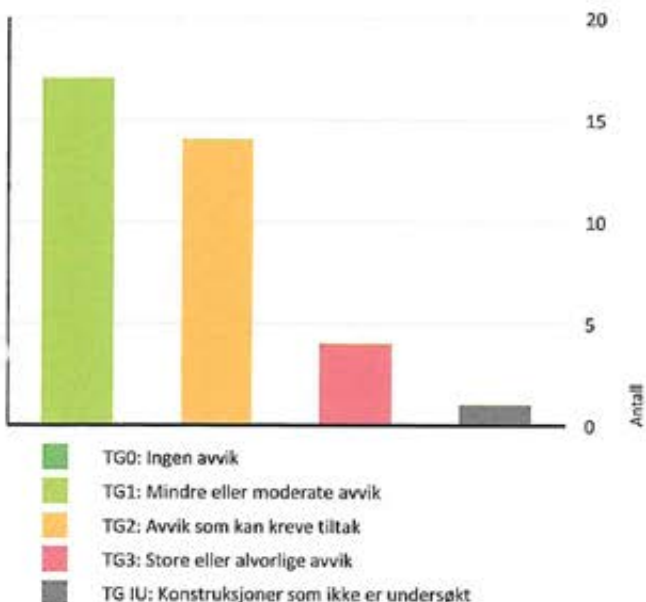
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

På befaringsdagen forelå det ikke oppdaterte tegninger.

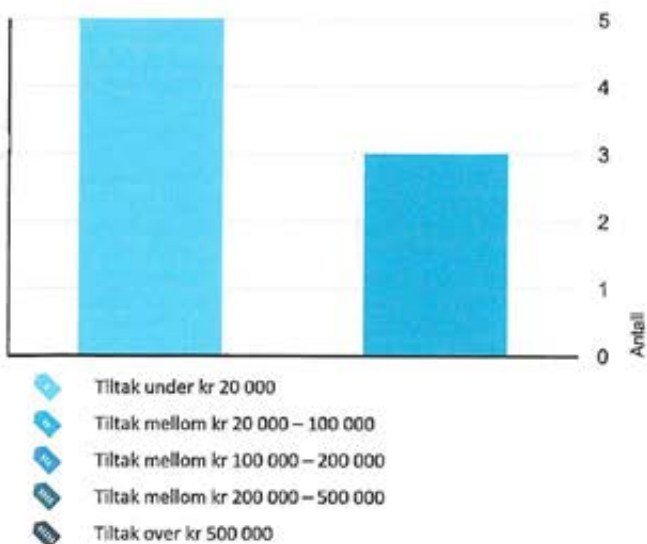
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fukt sikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

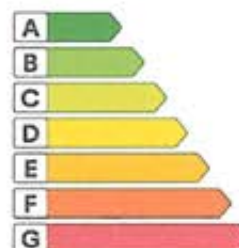
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet.

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.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eler.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Rupanel som undertak tekkes med takshingel fra byggeåret. Dette er senere tekkes utenpå med papp.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det har ikke vært lekkasjer pga takteking, men taket er tidligere tekkes med takshingel og denne er tekkes over med papp. Alderen og type papp som er tekkes over takshingel er ikke kjent.



TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er ikke takrenner eller nedløp fra takflate mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Stigetrinn for feier må monteres.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking



TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppførings tidspunktet. Isolert med 7,5 cm isolasjon og svartpapp utvendig på reisverket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

Det er stående kledning sveitser enkel staff (perlestaff) utvendig som er avsluttet mot liggende bord nederst på veggen. Uten lufting under faspanel kan dette være noe som kan medføre fukt innenfor panel. På befærings tidspunktet kunne det ikke observeres fuktskader som beskrevet.

1 TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass i stue. Resten av vinduene består av vinduer fra byggeåret med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Det er vindu med isolerglass eldre enn 35 år og koblete vinduer i bygningen. Det er satt inn 4 nye vinduer i stue i 2014.



1 TO 2 Ytterdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Balkongdør må justeres slik at den kan åpnes og lukkes uten problemer. Ytterdør i treverk uten isolasjon som er panelt utvendig.



1 TO 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassen står på understøttende konstruksjon med bjelkelag i 1,5" x 6". Det er impregnerte terrassebord 21mm x 95mm av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Toppbord på rekkverk flasser og må skiftes ut ved økning til nødvendig høyde av rekkverk. Terrassegulv er av ukjent dato og er betydelig slitt med sprekkdannelser.

1 TO 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse/svalgang med takoverbygg ved hovedinngang og inngang til toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Heltregulv, kjøkken, stue, soverom, bod og ganger. Laminat, soverom og toalett. Gulvbelegg, bad.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Deler av gulvene er fra byggeåret og bærer preg av alder. Heltre gulv fra nyere dato har har riper og skjolder og trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Overflater - vegger og himlinger



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner



Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert rentbrennende peisovn i nyere tid. Stålpipe fra topp peisovn til over tak.



Tilstandsrapport

TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Krypjkjelleren er undersøkt innvendig under vestre gavlvegg, så langt man kunne observere innover i krypjkjelleren. Det er ikke mulig å komme inn til krypjkjellerens innerste område. Det er på befaringstidspunktet ikke registrert synlig skader på bærende konstruksjoner, stubbloft eller bjelkelag. Terrenget utenfor østre gavlvegg/innerste område av krypjkjeller er flatt, uten drenering langs grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypjkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypjkjeller 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 grunn 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 krypjkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Når ikke innerste del av krypjkjeller kan kontrolleres og grunnmur/fundamenter er fra byggeåret med riss og sprekker, og at det ikke er drenering langs østre gavlvegg så er dette forhold som bør kontrolleres årlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre ramtre fyllingsdører, ubehandlet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

På befaringstidspunktet var det ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at hytta er etterisolert i tak over kjøkken og stue med 10 cm ekstra isolasjon. I tillegg er det satt inn 4 nye vinduer i stue.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Årsak til TG3 er at våtrommet er bygget før 1997 og at det ikke foreligger dokumentert utførelse av gulvbelegg og vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrom. Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har gran skyggepanel med rett kant på vegger og i himling.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



ETASJE > BAD

TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflateledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Det finnes ikke dokumentasjon på avslutning av gulvbelegg rundt sluk.
- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med underskap, speil, overskap og et frittstående skap plassert på gulv.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via ventiler og ventiler i vinduer.

ETASJE > BAD

TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- På befaringstidspunktet er det ingen tegn til at det skulle finnes skjulte skader eller fukt. Det vil være nødvendig med jevne mellomrom å kontrollere tilstanden i hjørne bak dusjkabinett.

Våtrommet må restaureres iht dagens krav og med materialer som er beregnet for våtrom for å få TG1.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Dagens kjøkkeninnredning er et IKEA kjøkken montert i 2019.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk gjennom yttervegg.



TOALETROM

ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eget toalettrom med inngang fra svalgang med isolert ytterdør. Vegger med møbelplater og himling har malt panel. Laminat gulv.

Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett.

ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast.

TO 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke mulig å fastsette eksakt alder på rørsystemet, men det antas at det er fra byggeåret. Avløp fra toalett går til lukket tank som tømmes en gang i året. Gråvann går til spredegrøft.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i hele hytta med ventiler i vegger og vinduer.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Nibo varmtvannsbereder, 60 liter.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stabilitet og understøttelse kan føre til bevegelser, belastning på rørtilkoblinger og økt risiko for lekkasjer og vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Varmtvannsbereder er plassert på et frittstående skap på badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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 forenklete 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

Utvendig sikringsskap med måler og innvendig sikringsboks med skrusikringer.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler i stue og gang. Slokkeutstyr mangler.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndslukkerutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD



TO-2 Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Drenering er antatt utført i byggeåret og hva som ble gjort er ukjent.



TO-2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur langs vegger mot nord, syd og øst. Under hytta i krypkjeller er det fundamenter som bærebjelke er anlagt på langs midten av hytta. Under gavlvegg øst er det støpt såle med bærende konstruksjon i reisverks utførelse, denne vegg er kledd med sementplater og har inspeksjonsluke til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekken øker.



TO-3 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat og lett skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

102 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløp fra toalett går til lukket tank som tømmes en gang pr. år. Vanntilførsel fra velforeningens tappepunkt nedenfor hytta. Det legges ut slange fra dette tappepunktet til egen vanntank. Det er montert vannpumpe i toalettrom som forsyner all vanntilførsel til hytta.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

101 Septiktank

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 byggeteknisk forskrift på beføringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Manglende håndslukkerutstyr reduserer muligheten for tidlig slukking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring av diverse redskap og ved.

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående uthus, reisverkskonstruksjon, stående panel urvendig. 2 vinduer, ytterdør, saltak, tak tekket med shingel.

Ikke isolert eller innredet innvendig.

Beiset i samme farge som hytta.

Fundamentert punktvis på lecablokker.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/62 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, Bad, 3 Soverom,
Stue/kjøkken, Bod, Toalettrom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 950 000

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

Markedsverdi

1 550 000

Konklusjon markedsverdi

1 550 000

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Synnfjellvegen 1859 ,2880 NORD-TORPA 79 m ² 1977 3 sov	28-06-2022	2 590 000	2 400 000		2 400 000	30 380
2 Skjelneoddstubben 18 ,2880 NORD-TORPA 74 m ² 1972 3 sov	28-06-2026	2 000 000	2 150 000		2 150 000	29 054
3 Fjellstuguvegen 32 ,2880 NORD-TORPA 79 m ² 1976 2 sov	03-09-2023	2 300 000	2 150 000	36 255	2 186 255	27 674
4 Synnfjellvegen 1884 ,2880 NORD-TORPA 59 m ² 1980 3 sov	09-10-2017	1 550 000	1 500 000		1 500 000	25 424
5 Fjellstuguvegen 34 ,2880 NORD-TORPA 79 m ² 2015 2 sov	06-10-2020	1 990 000	1 925 000	43 000	1 968 000	24 911
6 Fjellstuguvegen 28 ,2880 NORD-TORPA 83 m ² 1978 2 sov	15-11-2023	1 990 000	1 990 000	36 256	2 026 256	24 413
7 Fjellstuguvegen 24 ,2880 NORD-TORPA 80 m ² 1978 2 sov	19-07-2021	1 850 000	1 885 000	42 000	1 927 000	24 088
8 Fjellstuguvegen 14 ,2880 NORD-TORPA 66 m ² 1978 2 sov	09-03-2020	1 600 000	1 530 000	38 000	1 568 000	23 758
9 Gjertrudvollen 26 ,2880 NORD-TORPA 74 m ² 1975 3 sov	14-03-2019	1 590 000	1 450 000		1 450 000	19 595

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Spåtind velforening, vann, brøyting, strøing, vegvedlikehold	Kr.	7 056
Nordre Land kommune, eiendomsskatt	Kr.	2 460
Nordre Land kommune, feie/tilsynsavgift, hytterenovasjon container, kontrollgebyr septik	Kr.	4 080
Tryg forsikring, fullverdi, innbo og uthus	Kr.	2 760
Strøm, avhengig av prisutvikling, ca. pris pr.år	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	350 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 550 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	5 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

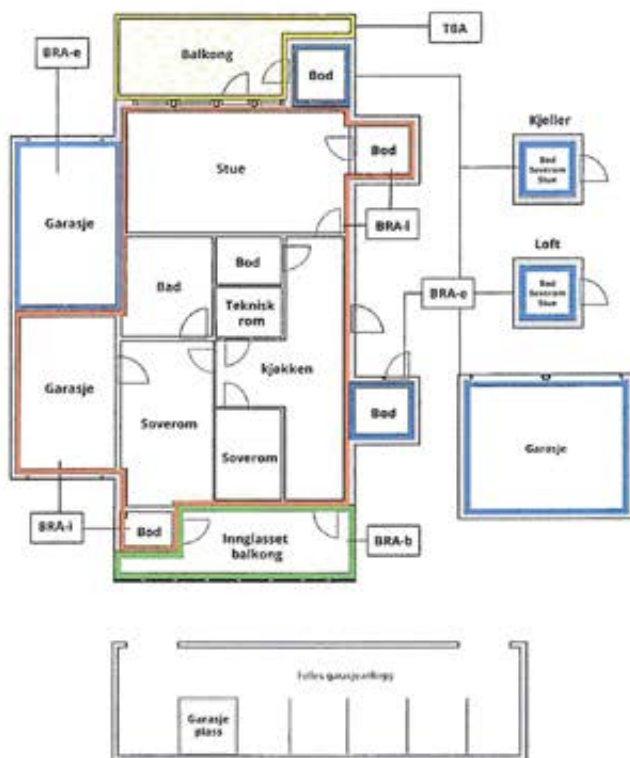
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	62	3		65	50
SUM	62	3			50
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bod	Toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På befaringsdagen forelå det ikke oppdaterte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På befaringsdagen forelå det ikke oppdaterte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Anders Brusveen	Takstingeniør
	Normann Olstad	Kunde
	Normann Olstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	80	124		0	2019.4 m ²	Kartverket, eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Synnfjellvegen 1835

Hjemmelshaver

Normann Olstad, ideell:1/2. Inger Margrethe
Olstad, ideell: 1/2.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er en trivelig hytte i et vakkert og populært område i Synnfjellet beliggende ved Synnfjellvegen, ca. 300 meter sør for Spåtind Fjellhotell. Hytta har en fin beliggenhet med utsikt mot Synnfjorden og fjellet mot Spåtindtoppen. Det er fine solforhold hele dagen. Hytta har innlagt strøm. Det er helårsvei helt frem. Dette er en lett tilgjengelig fritidsbolig året rundt. Området byr på et omfattende løypenett i et snøsikkert område med gode forhold for langrenn. Det er fine turstier i området, fine muligheter for sykkelturner og fisking. Det er et mindre alpinanlegg i umiddelbar nærhet til hytta, ny heis er planlagt satt i drift vinteren 26/27 så fort dette blir fullfinansiert.

Adkomstvei

Fra Synnfjellvegen, fylkesvei 2436, med privat avkjørsel til hytta.

Tilknytning vann

Det er innlagt vann fra egen tank som fylles opp fra tappepunkt 40 meter fra hytta.

Tilknytning avløp

Fra toalett er det avløp til tett tank som tømmes en gang i året. Gråvann har avløp til spredegrøft.

Regulering

Reguleringsarbeidet for omliggende områder inngår i Synnfjell øst Kommunedelplan 2018-2030 i Nordre Land kommune.

Om tomten

Lett tilgjengelig tomt, flat og lett skrånende.

Tinglyste/andre forhold

Hytte eiendommen er medlem i egen velforening som drifter vedlikehold av veier, snøbrøyting, strøing og drift av eget vannanlegg med tappepunkter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kart	04.08.2026	Kartdatabase Kartverket	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	04.08.2026	Nordre Land kommune	Ikke gjennomgått	1	Nei
Energiattest	09.08.2026	Enova	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Innlandet	
Oppdragsnr.	
24-0086/26	

Selger 1 navn
Normann Olstad

Gateadresse	
Synnfjellvegen 1835	

Poststed	Postnr
NORD-TORPA	2880

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 24-0086/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Lecamur med div sprekker

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

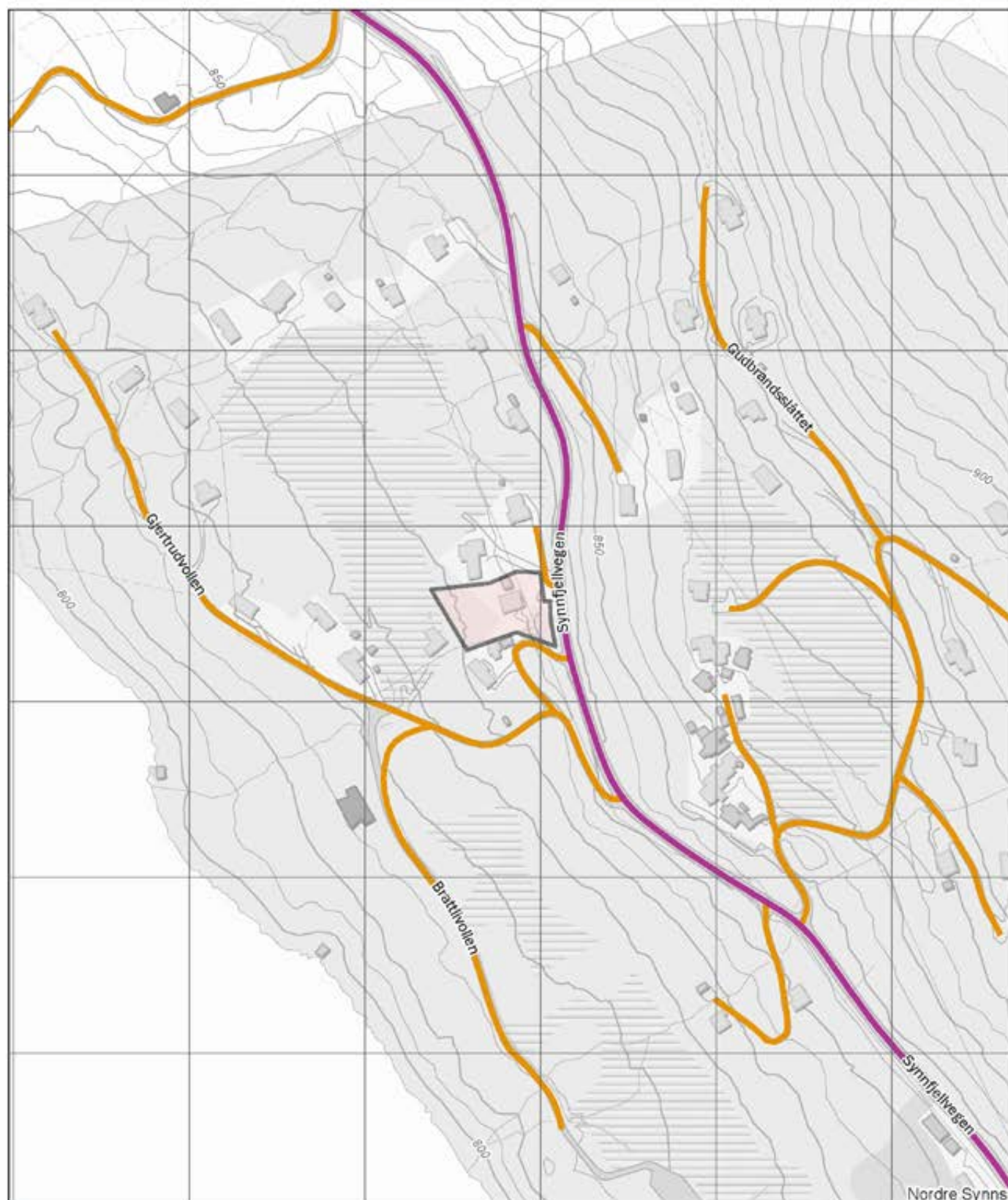
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Normann Olstad	2c6a76275da9ec0d4d4fe f68fc359e8710327737	09.09.2026 16:48:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24-0086/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3448-80/124, Synnfjellvegen 1835, 2880 NORD-TORPA



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	17.08.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	17.08.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

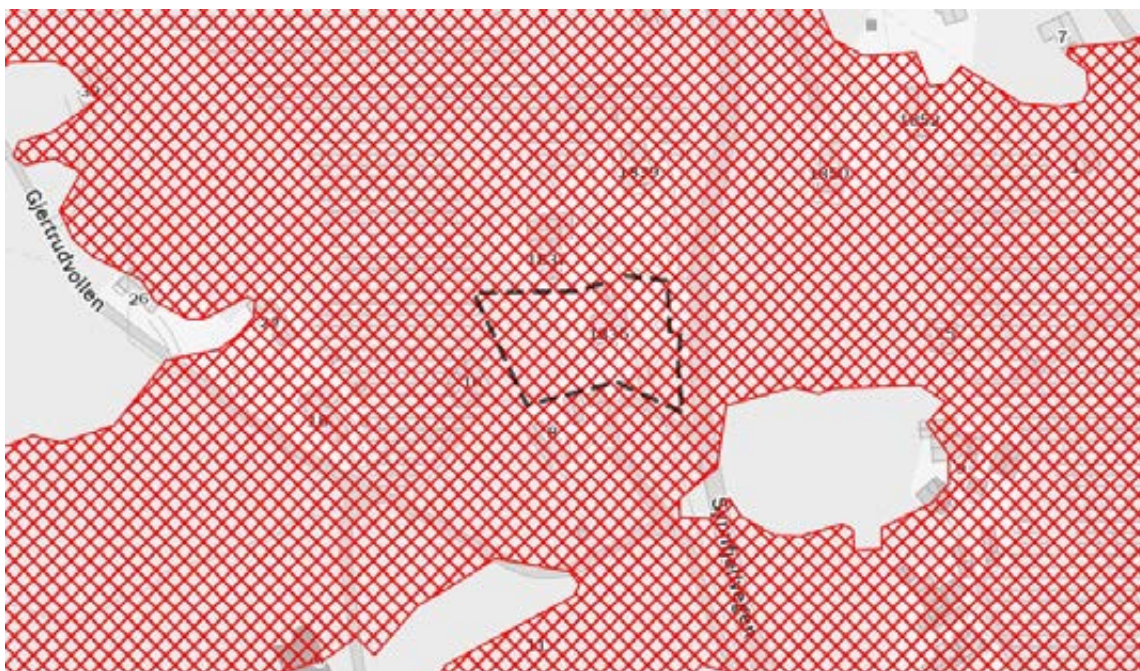
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.32 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.9 km
Flomfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	10.08.2026	Ikke funnet	5.5 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.08.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Ikke funnet	0.35 km
Kvikkleire	17.08.2026	Ikke funnet	22.8 km
Skredfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.6 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	113.6 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 17.08.2026

Aktsomhetsområde Nei Ja



Tegnforklaring



Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

17.08.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 17.08.2026

Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysoner.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 80, Bruksnr 124	Kommune:	3448 Nordre Land
Adresse:		Grunnkrets:	307 Solheim
Veiadresse:	Synnfjellvegen 1835, gatenr 3385	Valgkrets:	2 Torpa
	2880 Nord-Torpa	Kirkesogn:	3090603 Torpa
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 24	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.01.2008	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 019,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	21.01.2021	Berørt	3448/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	17.03.2021	Berørt	3448/80/2	0,0
			Berørt	3448/80/17	0,0
			Berørt	3448/80/18	0,0
			Berørt	3448/80/37	0,0
			Berørt	3448/80/58	0,0
			Berørt	3448/80/74	0,0
			Berørt	3448/80/75	0,0
			Berørt	3448/80/110	0,0
			Berørt	3448/80/111	0,0
			Berørt	3448/80/112	0,0
			Berørt	3448/80/115	0,0
			Berørt	3448/80/117	0,0
			Berørt	3448/80/123	0,0
			Berørt	3448/80/124	0,0
			Berørt	3448/80/132	0,0
			Berørt	3448/80/133	0,0
			Berørt	3448/80/134	0,0
			Berørt	3448/148/6	0,0
			Berørt	3448/155/34	0,0
			Mottaker	3448/155/35	9 728,9
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3448/80/124	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	25.01.2012	Avgiver	3448/80/2	-2 019,4
	Matrikkelført:	05.03.2012	Berørt	0538/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3448/80/37	0,0
			Berørt	3448/80/112	0,0
			Berørt	3448/80/121	0,0
			Mottaker	3448/80/124	2 019,4
Grunneiendom fra feste	Forretning:	16.01.2008	Avgiver	0538/80/2/24	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3448/80/124	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.01.2008	Avgiver	3448/80/2	-2 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3448/80/124	2 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Synnfjellvegen 1835	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	64,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	64,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1970
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	157734245			Antall etasjer:	1

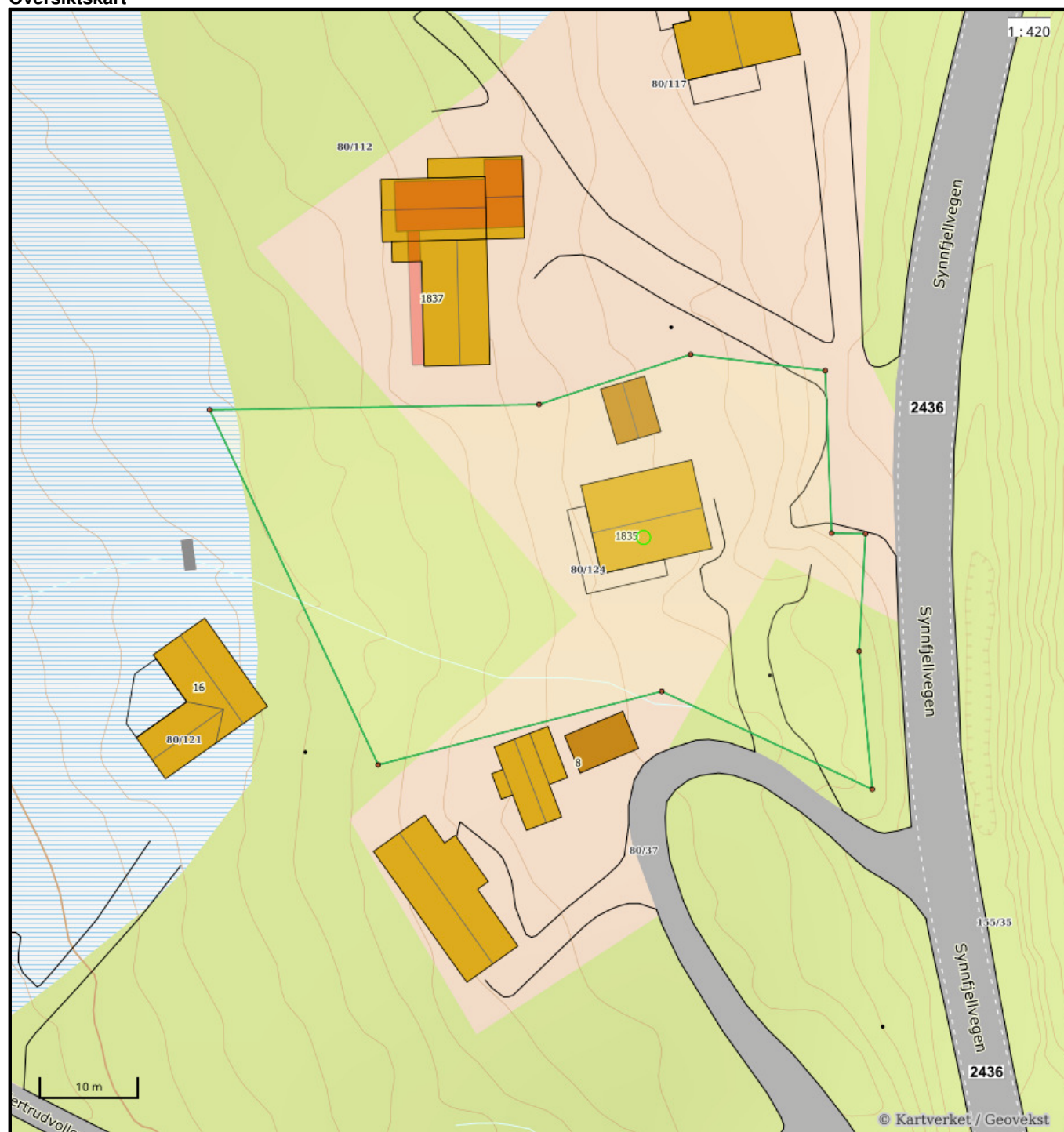
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				64,0	64,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt |

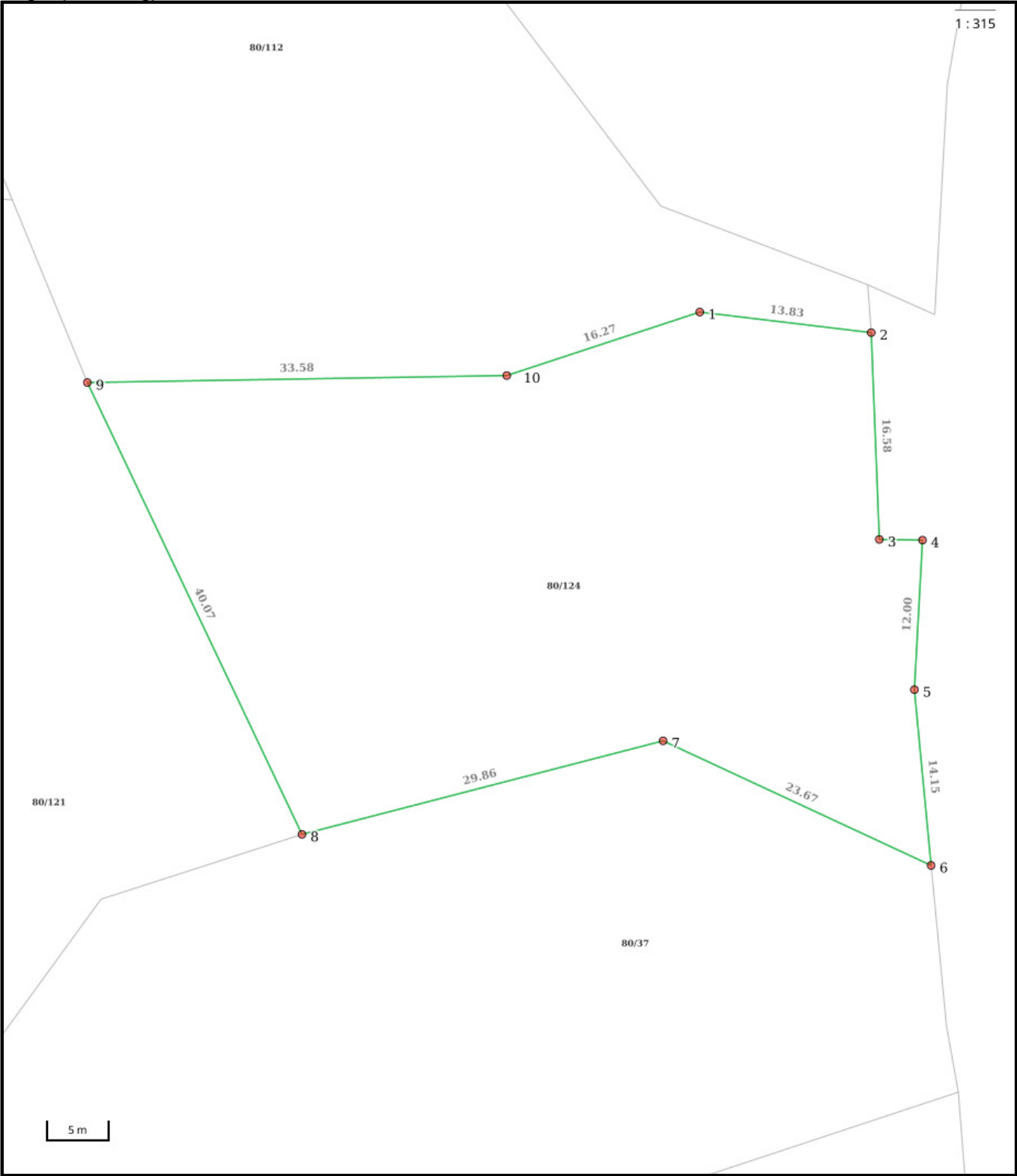
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for targetforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
- se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 019,40m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 777 074,03	547 186,06	13,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 777 073,64	547 199,88	16,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 777 057,21	547 202,05	3,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 777 057,47	547 205,49	12,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 777 045,48	547 205,94	14,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 777 031,58	547 208,57	23,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 777 039,55	547 186,28	29,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 777 029,44	547 158,18	40,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 777 063,91	547 137,75	33,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 777 067,55	547 171,13	16,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Nabolagsprofil

Synnfjellvegen 1835

Høyde over havet

846 m

Offentlig transport

 Nysætra	9 min 
Linje 412	11.2 km
 Strømsgrenda	10 min 
Linje 412	13.4 km

Avstand til byer

Lillehammer	50 min 
Hamar	1 t 21 min 
Oslo	2 t 35 min 

Ladepunkt for el-bil

 Spåtind fjellstue	8 min 
---	---

Vintersport

Langrenn

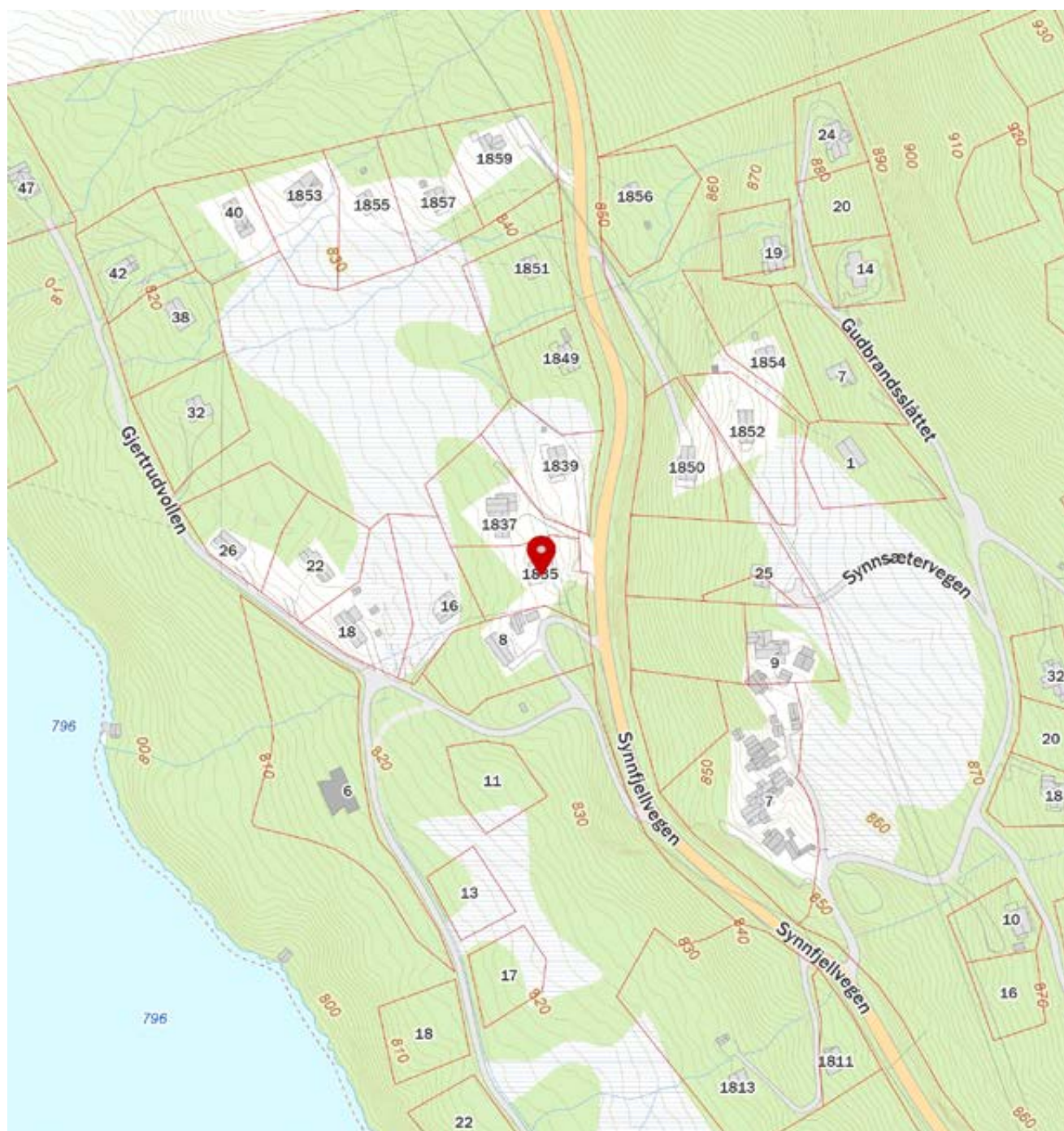
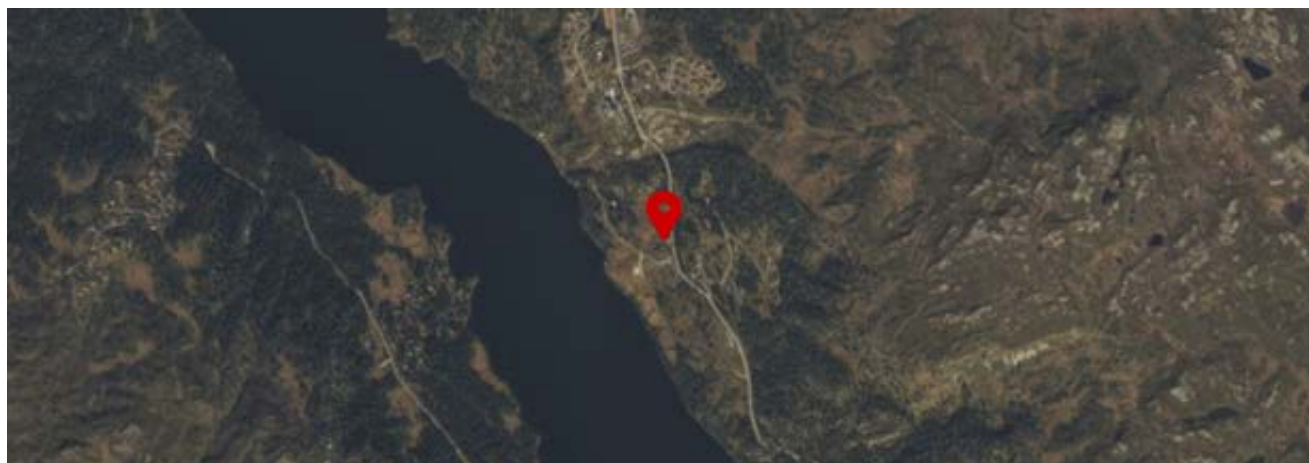
- Avstand til nærmeste løype: 657 m
- 376 km preparert løype innenfor 15 km

Sport

 Åmodt ballbane	19 min 
Fotball	22.2 km
 Torpa barne- og ungdomsskole	20 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	24.9 km

Dagligvare

Joker Torpa	14 min 
PostNord, søndagsåpent	18.4 km
Coop Prix Vestre Gausdal	22 min 
Post i butikk, PostNord	27.3 km



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



Adresse

Sunnfjellvegen 1835, 2880 NORD-TORPA

Dato for energimerking

09.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-328760

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

157734245

Gårdsnummer

80

Bruksnummer

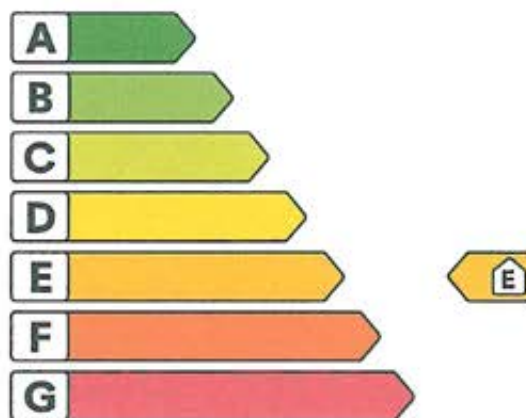
124

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1970

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

324,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

406,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

26 898 kWh



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

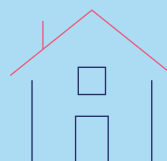
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 24-0086/26

Adresse: Synnfjellvegen 1835, 2880 NORD-TORPA, gnr. 80,
bnr. 124 i Nordre Land kommune.

Kontaktperson: Ole André H-Olsen

Tlf: 40024444

Epost: oa@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.09.2026

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/