

Egenerklæring

Klemosætervegen 166, 2880 NORD-TORPA

07 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Klemosætervegen 166

Postadresse

Klemosætervegen 166

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

06.09.2007

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Natrud, Rune

Selger

Natrud, Ida Merete

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet pakning på kran i skap på badet

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Framnes

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Litt antydning til fukt ved nedre laftestokk/tømmerstokk i et hjørne.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2010

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilbygg på ca 25 m2: Bad og soverom

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekker Oddleif Ruud, elektriker Torpa El-installasjon, rørlegger Willy Framnes, Dokka Bruk og Oppland betong

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2010

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenert rundt tilbygg og anlagt ny vei/innkjørsel til eiendommen

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brødrene Fakstad

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2010

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringsskap installert i forbindelse med påbygg i 2010.



10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Torpa-el installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Enkelte innslag av mus, ikke omfattende og ikke registrert skadeverk på noe.

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Jf. eiendomsregisteret, Statens kartverk: Status: "Tatt i bruk". Tilbygg på 25 m2 fra 2010: "Igangsettingstillatelse".
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43487830

Egenerklæringsskjema

Name

Ida Merete Natrud

Date

2026-07-07

Name

Rune Natrud

Date

2026-07-07

Identification



Ida Merete Natrud

Identification



Rune Natrud



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Klemosætervegen 166, 2880 NORD-TORPA

 NORDRE LAND kommune

 gnr. 87, bnr. 69

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 04.08.2026

Rapportdato: 10.08.2026

Oppdragsnr.: 20279-2016

Eiendomsverdi ref nr: EF8868

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien

Vår ref: Tor H



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Fritidseiendom med fin beliggenhet på Klemosæterhøgda i Synnfjellet. Området er tett bebygget med fritidsboliger og er ett populært område med mange muligheter for aktiviteter sommer og vinter.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter. Skiløyper i umiddelbar nærhet til eiendommen.

Muligheter for jakt og fiske i området om man løser kort for dette.

Dokka som er kommunesenteret ligger ca 39 km fra eiendommen, hvor en finner de fleste servicetilbud og fasiliteter. Nærbutikk ligger ca 17,5 km fra eiendommen.

Hytten inneholder blant annet tre soverom, bad med fliser og trepanel og ett funksjonelt kjøkken med åpen løsning mot stue. Biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Hytten har standard fra byggeår og tilbyggingsår og fremsto i generelt god stand etter alder ved befaring. Alder og noe slitasje tilsier likevel at det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående av enkelte bygningsdeler.

Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.

Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Hytten er oppført i 1968 og tilbygget med gang, bod, soverom og bad fra 2010.

Bygningen er oppført over 1 etasje.

Ringmur av betong.

Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.

Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel på tilbygget del og tømmerkonstruksjon på opprinnelig del.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.

OPPVARMING: Hytten varmes opp med ved og strøm.

ADKOMSTVEG:

Felles privat adkomstveg med bom. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes.

VANN:

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.

AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.

Tomten er slakt skrånet på overflater.

Opparbeidelse med naturtomt og skifer foran inngang.

Biloppstillingsplass på eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med plater av metall fra byggeår på opprinnelig del. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Plater av metall fra 2010 på tilbygget del. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Nye renner og nedløp på hele hytten fra 2010 iht opplyst av eier.

Snøfangere er ikke montert. Fotbeslag montert på pipe.

Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre.

Skråtak innvendig i bygningen.

Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes.

Eksakt tilstand lar seg ikke vurdere uten inngrep i konstruksjoner.

Opprinnelig del er oppført i 5" tømmer.

Vegger på tilbygget del består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befaring.

Ett vindu i tilbygget del fra byggeår + vinduer fra byggeår i opprinnelig del.

Vinduer har enkle glass.

Vinduer med koblede glass fra 2010 i tilbygget del bortsett fra ett vindu som er fra byggeår og derfor beskrevet under det andre punktet for vinduer.

Ytterdør fra byggeår med malte overflater.

Ytterdør fra i gang tilbygget del til terrasse fra 2010 og dør til skåle fra 2010.

Overbygget terrasse ved inngang fra 2010.

Oppført på mur av betong med trebjelkelag over. Tregulv lagt over bjelkelag.

Terrasseplattning på baksiden fra 2010.

Gammel plattning inntil tilbygget del med ukjent alder.

Trapp av tre til overbygget terrasse ved inngang

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har overflater av heltre.

Innvendige vegger er kledd med tømmer og trepanel.

Innvendige himlinger er kledd med trepanel og synlige åser.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket.

Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende

Beskrivelse av eiendommen

etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen. Undersiden av gulvkonstruksjon er ikke vurdert i sin helhet grunnet manglende adkomst til deler av krypkjeller ved befaring. Bygget er oppført før krav om radonsperre. Murt pipe som er sentrert i bygningen. Vedovn montert mellom kjøkken og stue og åpen peis i stue. Sotluke plassert i stue. Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier. Krypkjeller med adkomst via luke i gulv på kjøkken og luke i gulv på tilbygget del. Krypkjeller er ikke vurdert i sin helhet under opprinnelig del grunnet vanskelig tilkomst. Innvendige tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 2010.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av panel.
Badet er innredet med servant med skap, WC, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.
Faktura for arbeider i våtrom kan fremlegges.
Vegger på badet består av trepanel. Himling i rommet er kledd med trepanel.
Gulv har overflater av fliser.
Fallforhold er målt med laser.
Overflater i rommet er vurdert ut fra det som var synlig ved befaring.
Sluk er plassert under kabinett. Membran under fliser lar seg ikke besiktige da denne er tildekket med fliser.
Badet er innredet med servant med skap, WC, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.
Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med underskap der det er nedfelt vask i benkeplate.
Kjøkken har ikke avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på bad.
Rørskap besiktiget innvendig og drenering til gulv med sluk påvist.
Stoppekran plassert i vannskap.
Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.
Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.
Bereder fra 2010(datert 2009) som er plassert på bad.

Sikringsskap i bod med utvendig adkomst.
Skap og el.opplegg i store deler av hytte + tilbygget del fra 2010.
Enkelte ledninger og kontakter er eldre og har ukjent alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering rundt hytte er sannsynligvis naturlig og fra byggeår.
Drenert på tilbygget del fra 2010. Ingen indikasjoner på sviktende drenering rundt tilbygget del ved befaring og ikke opplyst om problemer med drenering rundt denne delen.
Ringmur av betong på tilbygget del. Evt. fundamenter er ikke vurdert grunnet at dette ikke er synlig der overflater var tilgjengelige ved befaring.
Ringmur av betong. Evt. fundamenter er ikke vurdert grunnet at dette ikke er synlig der overflater var tilgjengelige ved befaring.
Terrenget heller stedvis inn mot grunnmur.
Vannrør av plast fra 2010 iht opplyst av eier.
Avløpsrør av plast fra 2010 iht opplyst av eier.
Vann er tilkoblet kommunalt nett.
Avløp er tilkoblet kommunalt nett.
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

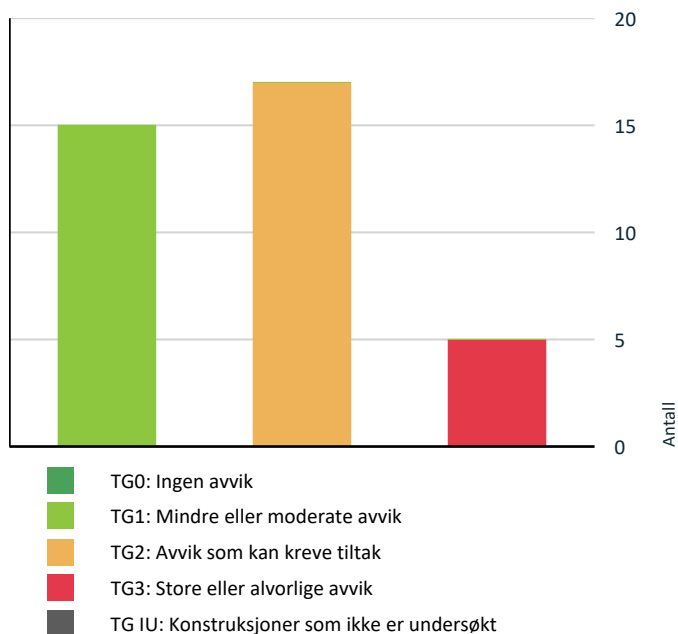
Fritidsbolig

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

Gang med seng er tegnet inn som soverom, men dette rommet har ikke dagslys og tilfredsstillende derfor ikke dagens krav til oppholdsrom. Rommet er derfor medtatt som gang m/seng.

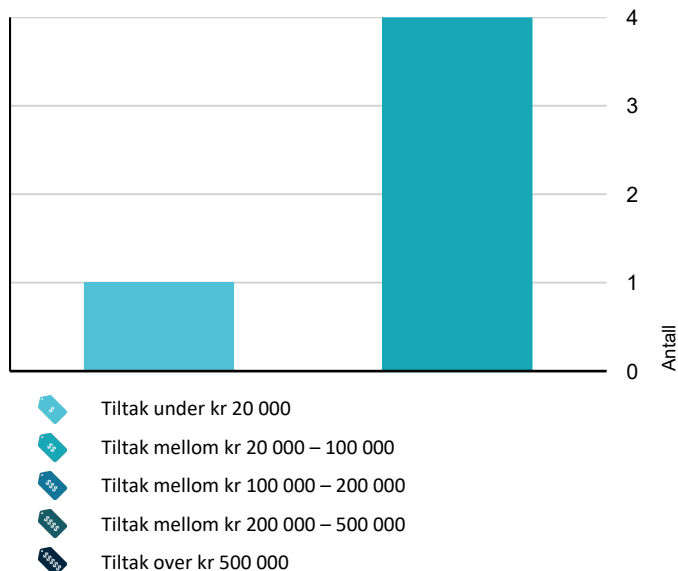
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Plan > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Platting - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Plan > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 92 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1968

Anvendelse

Hytte

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

Kommentar

Opplyst byggeår av eier ved befaring.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Tilbygget soverom, gang og bad + Bod med utvendig adkomst
2010	Modernisering	Nye takrenner og nedløpsrør.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med plater av metall fra byggeår på opprinnelig del. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Vurdering av avvik:

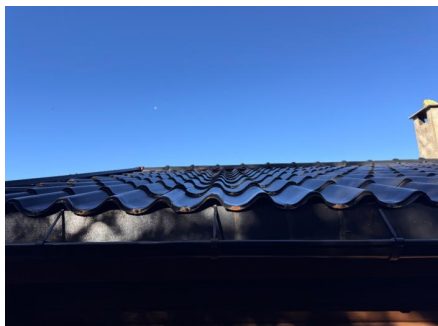
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Observert noe rust i nedkant av plater.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring anbefales, men dette sammen med alder indikerer at utskifting av taktekking og undertak må påregnes som nært forestående.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Rust i nedkant av takplater

TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Plater av metall fra 2010 på tilbygget del. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nye renner og nedløp på hele hytten fra 2010 iht opplyst av eier.

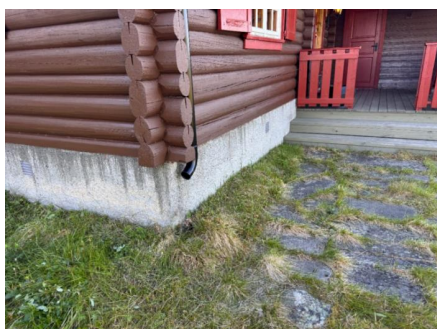
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Takvann ført ned på terreng utenfor grunnmur

Snøfangere

Beskrivelse

Snøfangere er ikke montert. Fotbeslag montert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret. Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. Ru takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27 grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre.
Skråtak innvendig i bygningen.
Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes.
Eksakt tilstand lar seg ikke vurdere uten inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Dårlig lufting av takkonstruksjonen kan medføre varmegjennomslag og risiko for kondens. Ikke opplyst om problemer med ising på tak vinterstid selv om dette kan forekomme der det er begrenset lufting da dette vanligvis medfører varmegjennomslag til takflaten.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Begrenset lufting i nedre del av takkonstruksjon

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig del er oppført i 5" tømmer.
Ingen indikasjoner på råteskader i tømmerkonstruksjon der denne var tilgjengelig for besiktigelse ved befarig.

Yttervegger/Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Vegger på tilbygget del består av trebindingsverk.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.
Utvendige fasader er kledd med trepanel.
Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befarig.

Vurdering av avvik:

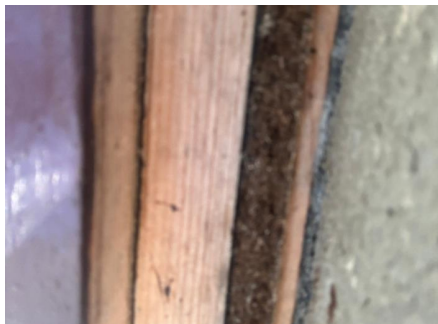
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

TG satt ut fra nevnte punkter.



Ingen lufting bak panel

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Ett vindu i tilbygget del fra byggeår + vinduer fra byggeår i opprinnelig del.
Vinduer har enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Overflater i vinduer er noe slitte og det er observert enkelte fuktmerker. Lokalt observert sprekt glass.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og alder tilsier at utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående. Sprekt glass bør skiftes.
- TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Slitte vinduer fra byggeår



Sprekt glass

Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer med koblede glass fra 2010 i tilbygget del bortsett fra ett vindu som er fra byggeår og derfor beskrevet under det andre punktet for vinduer.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør fra byggeår med malte overflater.

Ytterdør fra i gang tilbygget del til terrasse fra 2010 og dør til skåle fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Dører subber noe mot karm ved åpning og lukking.
- Noe slitasje i overflater av dør fra byggeår observert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dører anbefales justert for å sikre normal funksjon.
- Utskifting av dør fra byggeår anbefales vurdert som nært forestående.

TG satt ut fra alder på dør fra byggeår samt at dører subber noe mot karm ved åpning/lukking.



Ytterdør fra byggeår med noe slitasje

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Overbygget terrasse ved inngang fra 2010.
Oppført på mur av betong med trebjelkelag over. Tregulv lagt over bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 92 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

TG 1 Platting 1

Beskrivelse

Terrasseplatting på baksiden fra 2010.

TG 2 Platting - 2

Beskrivelse

Gammel platting inntil tilbygget del med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Overflater av platting er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold/utskifting av platting anbefales som nært forestående.

Tilstandsrapport



Eldre platting med slitasje



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til overbygget terrasse ved inngang

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Trapp ved inngang

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv har overflater av heltre.

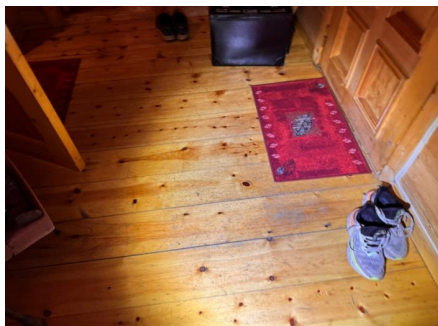
Vurdering av avvik:

- Observert noe overflateslitasje på gulv i opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Noe vedlikehold av gulvoverflater anbefales som nært forestående.

Tilstandsrapport



Slitasje i gulvoverflater opprinnelig del

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

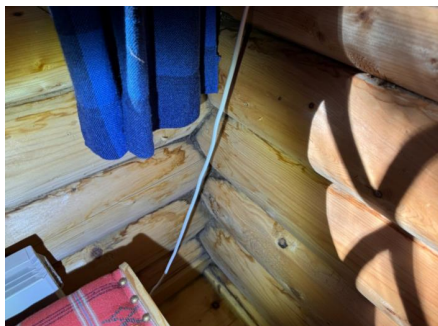
Innvendige vegger er kledd med tømmer og trepanel.
Innvendige himlinger er kledd med trepanel og synlige åser.

Vurdering av avvik:

- Enkelte fuktmerker observert på tømmer innvendig som sannsynligvis skyldes at det har kommet vann inn gjennom vindu når dette har stått i åpen stilling ved nedbør og rundt ventil.

Konsekvens/tiltak

- Løpende overvåking av området anbefales og lokal utbedring bør vurderes for å fjerne fuktmerker i treverk.



Fuktmerker på vegg i soverom under vindu



Fuktmerker rundt ventil på soverom

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket.

Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen. Undersiden av gulvkonstruksjon er ikke vurdert i sin helhet grunnet manglende adkomst til deler av krypkjeller ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell på ca 5 cm i stue.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter indikerer noe setninger, eller skjevheter i konstruksjonen.

Skjevheter på mer enn 3 cm medfører TG 3 og oppretting av gulv i stue er derfor kostnadsestimert. Oppretting bør gjøres i sammenheng med stabilisering av grunnmur/drenering og terrengjustering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

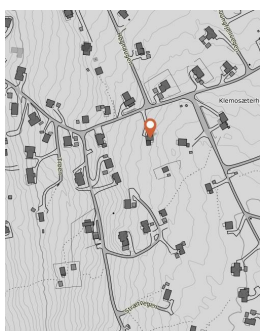
Bygget er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.



Området som er merket med grått i kart er usikker sone ifht radonkonsentrasjon.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe som er sentrert i bygningen.

Vedovn montert mellom kjøkken og stue og åpen peis i stue.

Sotluke plassert i stue.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befarings og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet for pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp grunnet alder. TG satt ut fra alder.

TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Krypjkjeller med adkomst via luke i gulv på kjøkken og luke i gulv på tilbygget del. Krypjkjeller er ikke vurdert i sin helhet under opprinnelig del grunnet vanskelig tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypjkjelleren på opprinnelig del. Situasjonen er derfor uavklart i enkelte områder. 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 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 krypjkjelleren.

- Det er ikke lagt plast og isolasjon på grunn i krypjkjeller. Krypjkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperatur. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

- Lokalt observert treverk mot mur som er ført ned til bakken i krypjkjeller som har råteskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
 - Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i krypkjeller.
- Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.
- På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i krypkjeller må påregnes på generelt grunnlag.
- Treverk som er festet mot mur ned til bakken i krypkjeller må fjernes.
- TG satt ut fra nevnte punkter.



Treverk som er festet til mur og ført ned til bakken med råteskader.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige tredører.

VÅTROM

PLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2010.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av panel.
Badet er innredet med servant med skap, WC, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

PLAN > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Faktura for arbeider i våtrom kan fremlegges.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Anbefales om mulig fremskaffet bildedokumentasjon og sjekklister for arbeider i våtrom.

PLAN > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger på badet består av trepanel. Himling i rommet er kledd med trepanel.

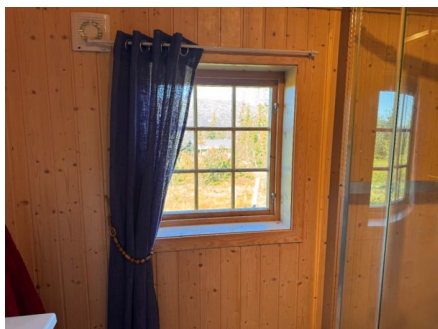
Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er trepanel på vegger i hele rommet og derfor ikke vanntett sjikt på vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Membran/tettesjikt må etableres i våtsone for at badet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Vindu i våtsone

PLAN > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av fliser.
Fallforhold er målt med laser.
Overflater i rommet er vurdert ut fra det som var synlig ved befarings.

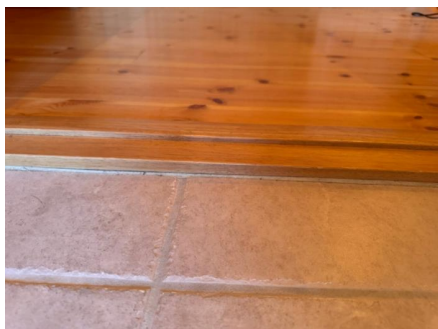
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er ikke etablert membranoppkant mot terskel.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasje.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Ingen membranoppkant mot terskel

PLAN > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk er plassert under kabinett. Membran under fliser lar seg ikke besiktige da denne er tildekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring da det er plassert under kabinett.
- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon på vegger i våtsone.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

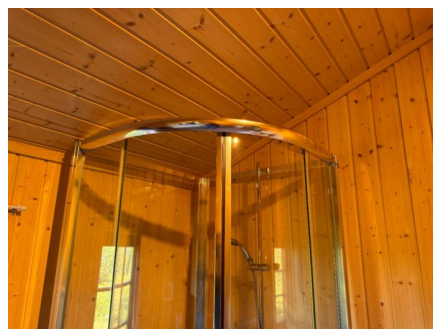
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tettesjikt må etableres på vegger i våtsone for at badet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom. Kostnadsestimat må påregnes avvik ut fra valgt løsning.
- Alder på membran tilsier at det må påregnes løpende overvåking av konstruksjonen.

TG 3 gitt grunnet at det ikke er tettesjikt på vegger i våtsone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke membran på vegger i våtsone



Ikke membran på vegger i våtsone



Sluk under kabinett der det ikke er synlig membran

PLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med skap, WC, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

PLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

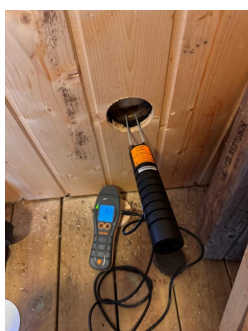
TG satt ut fra at det ikke er etablert tilluft.

PLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.



KJØKKEN

PLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning med underskap der det er nedfelt vask i benkeplate.

PLAN > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har ikke avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut

TG satt ut fra at det ikke er ventilering av kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på bad.

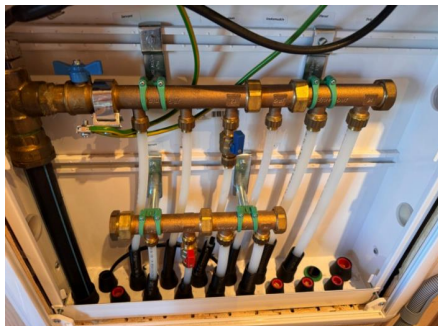
Rørskap besiktiget innvendig og drenering til gulv med sluk påvist.

Stoppekran plassert i vannskap.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Vannskap på bad



Stoppekran i vannskap

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Bereider fra 2010(datert 2009) som er plassert på bad.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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

Sikringsskap i bod med utvendig adkomst.

Skap og el.opplegg i store deler av hytte + tilbygget del fra 2010. Enkelte ledninger og kontakter er eldre og har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Innhent samsvarserklæring om mulig for å lukke avviket.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.

- En i sone utenfor soverom.

- En i sone kjøkken/stue.

- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på mini

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering rundt hytte er sannsynligvis naturlig og fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Observert sprekk lokalt i grunnmur samt noe hellende grunn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Sprekk i grunnmur indikerer noe bevegelse og bevegelse i grunn skyldes ofte noe fuktig grunn under grunnmur som medfører telebevegelse.
- Tiltak med drenering rundt opprinnelig del bør vurderes løpende.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

TG 1 Fuktsikring og drenering - 2

Beskrivelse

Drenert på tilbygget del fra 2010. Ingen indikasjoner på sviktende drenering rundt tilbygget del ved befaring og ikke opplyst om problemer med drenering rundt denne delen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong på tilbygget del. Evt. fundamenter er ikke vurdert grunnet at dette ikke er synlig der overflater var tilgjengelige ved befaring.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter - 2

Beskrivelse

Ringmur av betong. Evt. fundamenter er ikke vurdert grunnet at dette ikke er synlig der overflater var tilgjengelige ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist setningssprekker i grunnmur og skjevheter i gulv som indikerer bevegelse i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmur må påregnes tettet og tiltak ifht. stabilisering av grunn anbefales. Sprekker i grunnmur gis TG 3 grunnet at det er indikasjon på noe bevegelse etter årstider.

Kostnadsestimat må påregnes avvik ut fra valgt løsning og omfang. Det er kun utbedring i det område med setningssprekk som er kostnadsestimert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i grunnmur som tyder på noe bevegelse i grunn under mur



Sprekk i grunnmur som tyder på noe bevegelse og noe synk i masser lokalt under mur.

Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenget heller stedvis inn mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrenjustering eller/og drenering.

Terrenget skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse

Vannrør av plast fra 2010 iht opplyst av eier.

Avløpsrør av plast fra 2010 iht opplyst av eier.

Vann er tilkoblet kommunalt nett.

Avløp er tilkoblet kommunalt nett.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 92 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert. Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. Ru takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27 grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel.
- Rekkverkshøyde på terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Innhent samsvarserklæring om mulig for å lukke avviket.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/78 m²

Fritidsbolig: Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Markedsvurdering

Fritidseiendom med fin beliggenhet på Klemosæterhøgda i Synnfjellet. Området er tett bebygget med fritidsboliger og er ett populært område med mange muligheter for aktiviteter sommer og vinter.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter. Skiløyper i umiddelbar nærhet til eiendommen.

Muligheter for jakt og fiske i området om man løser kort for dette.

Dokka som er kommunesenteret ligger ca 39 km fra eiendommen, hvor en finner de fleste servicetilbud og fasiliteter. Nærbutikk ligger ca 17,5 km fra eiendommen.

Hytten inneholder blant annet tre soverom, bad med fliser og trepanel og ett funksjonelt kjøkken med åpen løsning mot stue.

Hytten har standard fra byggeår og tilbyggingsår og fremsto i generelt god stand etter alder ved befaring. Alder og noe slitasje tilsier likevel at det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående av enkelte bygningsdeler.

Eiendommen ligger i et område med noe varierende etterspørsel, og omsetningstiden kan variere en del ut fra type eiendom og standard.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området eller områder med tilsvarende popularitet.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 930 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 750 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	950 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

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

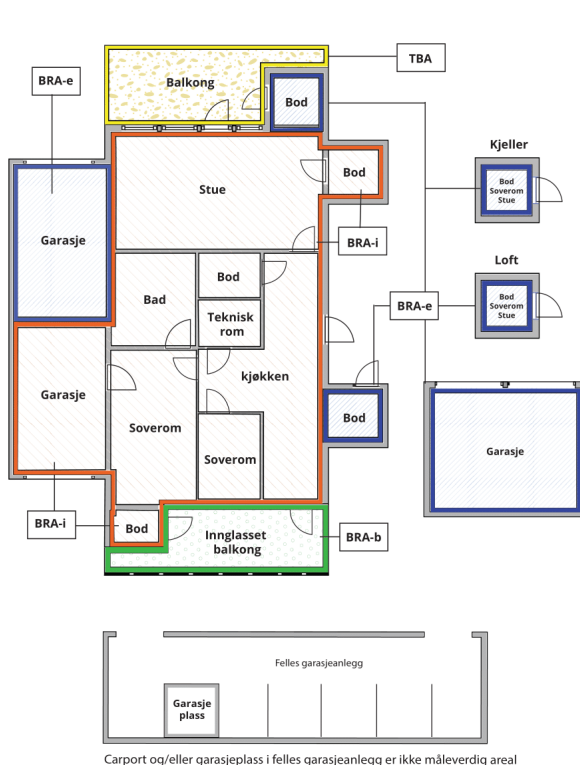
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)		
Plan	78	4		82	38
SUM	78	4			38
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan	Vindfang, gang m/seng, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2, bad	Bod m/utv. adkomst	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse ved inngang og plattinger. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Gang med seng er tegnet inn som soverom, men dette rommet har ikke dagslys og tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til oppholdsrom. Rommet er derfor medtatt som gang m/seng.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Ida Merete Natrud	Kunde
	Rune Natrud	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	87	69		0	4984.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Klemosætervegen 166

Hjemmelshaver

Natrud Ida Merete, Natrud Rune

Kommentar

Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Eiendommen ligger innenfor detaljregulering for Klevmosæterhøgda vedtatt i 2021 og arealformål er regulert til Fritidsbebyggelse – frittliggende.

Det er knyttet bestemmelser til hensynssone for infrastruktur (H410) over eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor Sikringssone område for grunnvannsforsyning (H120_VB500_2) se bestemmelse B106 i bestemmelser og retlingslinjer KDP synnfjell Øst. Og eget dokument bestemmelser til sikringssoner KDP

Det er varslet oppstart av revisjon av reguleringsplan for Klemosæterhøgda.

Revisjonen vil omfatte:

- Sikring av vannkilder (se bestemmelsene kommunedelplan)
- Endrede rekkefølgekrav som følge av bortfall av utbyggingsavtaler
- Vask av bestemmelser for samkjøring med tilliggende reguleringsplaner
- Sikring av slukke vann med innarbeiding av tilstrekkelig antall brannhydranter
- Mindre arealjusteringer som følge av endrede løsninger rundt Klemosæterhøgda utjevningsbasseng

Deler av tomt som er ubebygd er regulert for fritidsbebyggelse. Denne delen av eiendommen er opplyst til 950 m² i reguleringskart over eiendommen.

Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen kommentar	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Informasjon gitt av eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter 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 byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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



Adresse

Klemosætervegen 166, 2880 NORD-TORPA

Dato for energimerking

04.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-326892

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

157761196

Gårdsnummer

87

Bruksnummer

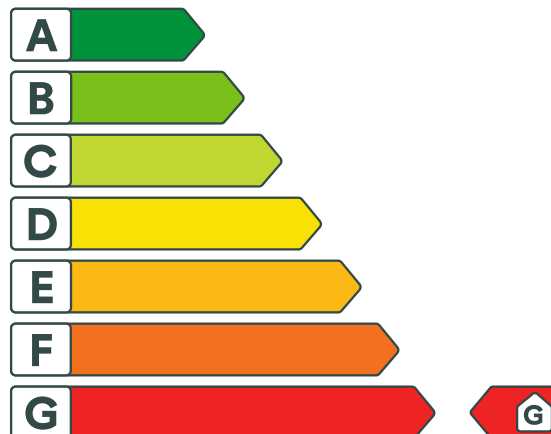
69

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

1968

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet bruksareal

78,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

454,86 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

575,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år

44 875 kWh



Klemosætervegen 166, 2880 NORD-TORPA



Detaljering

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



Klemosætervegen 166, 2880 NORD-TORPA



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 2: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

Utskriftsdato: 07.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Land kommune

Kommunenr.	3448	Gårdsnr.	87	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Klemosætervegen 166, 2880 NORD-TORPA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Forbruksgebyr vann, pr kbm. Synnfjell øst	703,12 kr
Fastavgift avløp Synnfjell i år	3 199,88 kr
Hytterenovasjon container	2 303,76 kr
Fastavgift vann, Synnfjell øst	2 756,25 kr
Fastavgift avløp, Synnfjell øst	3 478,12 kr
Forbruksgebyr avløp, pr kbm. Synnfjell øst	1 406,25 kr
Fastavgift vann Synnfjell i år	2 535,75 kr
Eiendomsskatt - fritid	2 328,00 kr
Feie- og tilsynsavgift fritid	230,00 kr
Forbruksavgift vann pr.kbm. Synnfjell	646,88 kr
Forbruksavgift avløp pr.kbm. Synnfjell	1 293,75 kr
Sum	20 881,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon container	25%	1	2500.00	1/1	0 %	2 500,00 kr	1 250,00 kr
Feie- og tilsynsavgift fritid	0%	1	240.00	1/1	0 %	240,00 kr	120,00 kr
Forbruksavgift avløp pr.kbm. Synnfjell	15%	30	90.85	1/1	0 %	2 725,50 kr	1 362,75 kr
Forbruksavgift vann pr.kbm. Synnfjell	15%	30	44.85	1/1	0 %	1 345,50 kr	672,75 kr
Fastavgift avløp Synnfjell i år	15%	1	6670.00	1/1	0 %	6 670,00 kr	3 335,00 kr
Fastavgift vann Synnfjell i år	15%	1	5290.00	1/1	0 %	5 290,00 kr	2 645,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	970060	2.40	1/1	0 %	2 328,00 kr	1 164,00 kr
					Sum	21 099,00 kr	10 549,50 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 87

Bnr: 69

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

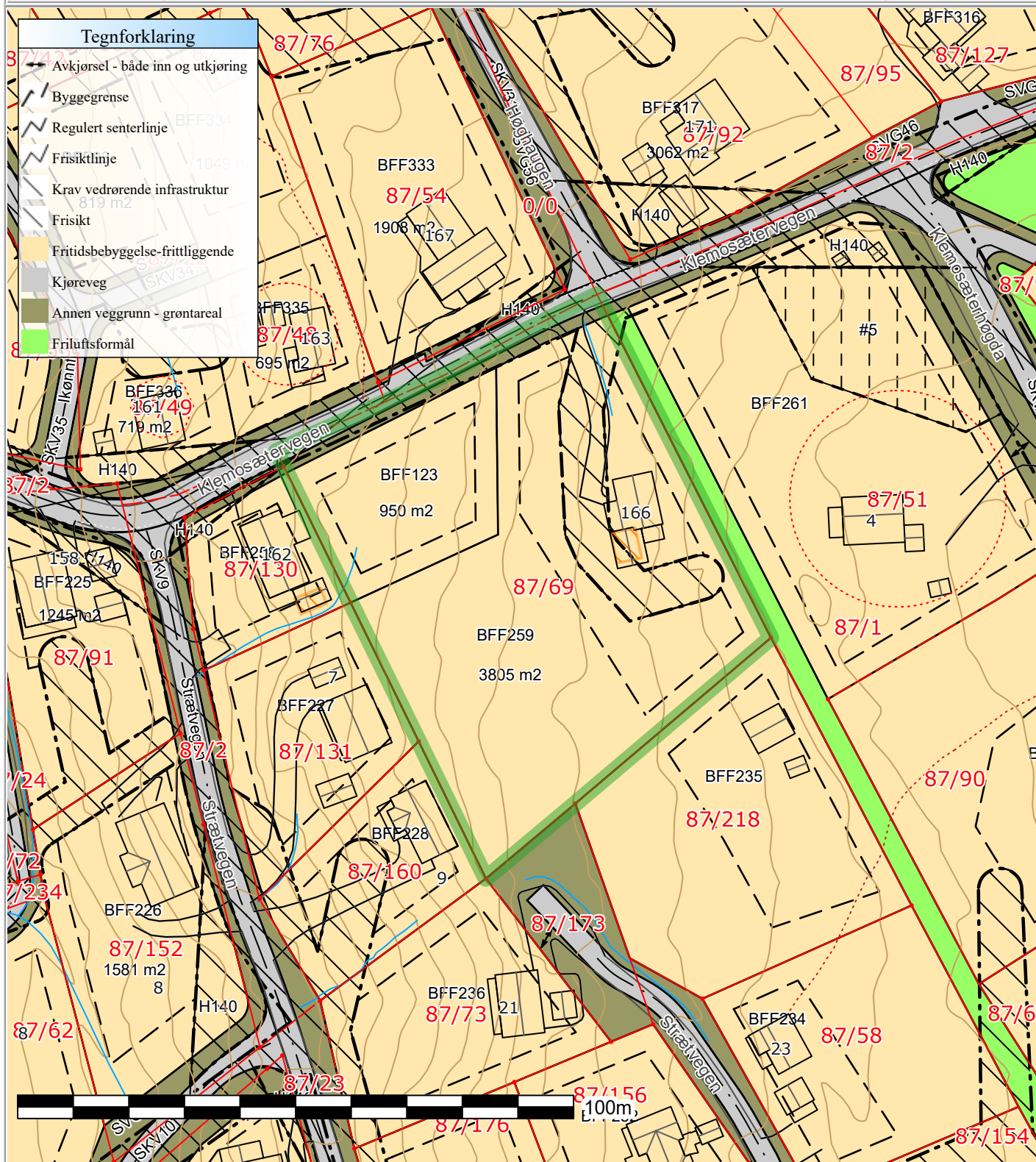
Adresse: Klemosætervegen 166, 2880 NORD-TORPA



**NORDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 9/7-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



Klemosætervegen 166

Høyde over havet

888 m



Offentlig transport

🚶 Nysætra 9 min 🚗
Linje 412 8.2 km

🚶 Strømsgrenda 10 min 🚗
Linje 412 10.4 km

Avstand til byer

Lillehammer 53 min 🚗

Hamar 1 t 22 min 🚗

Oslo 2 t 35 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Spåtind fjellstue 8 min 🚗

🚗 Nørstelien Landhandleri, Nord T... 20 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 263 m
- 449 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 42 min
- Skitrekk i anlegget: 1



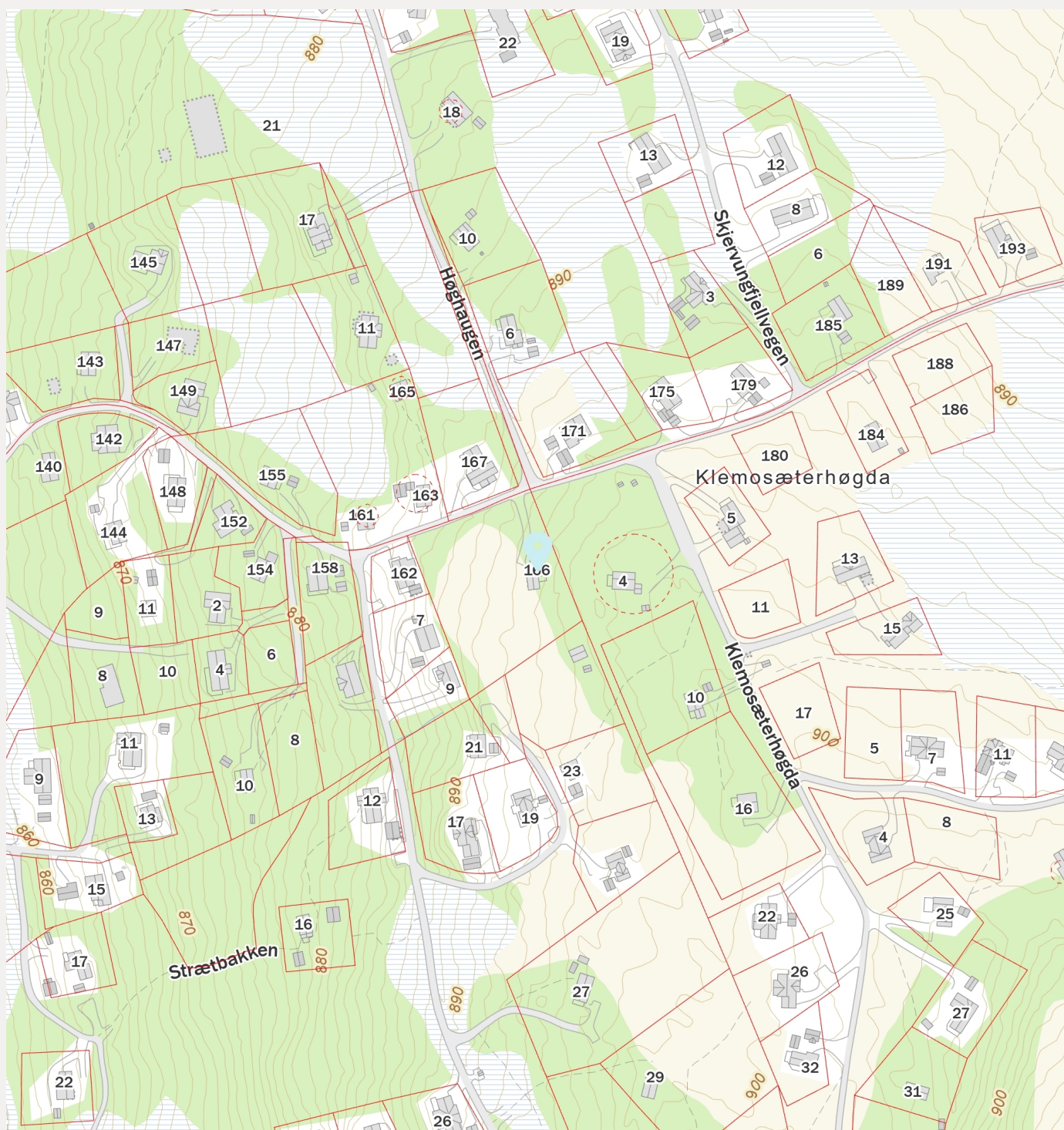
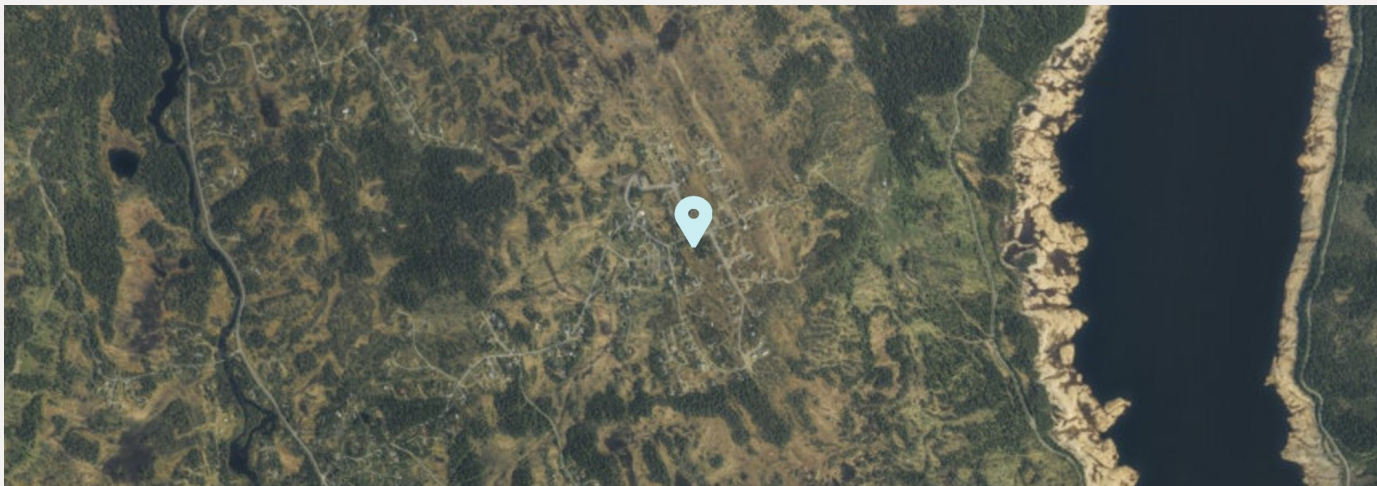
Sport

⚽ Åmodt ballbane 19 min 🚗
Fotball 19.3 km

⚽ Torpa barne- og ungdomsskole 20 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball 21.9 km

Dagligvare

Joker Torpa 14 min 🚗
PostNord, søndagsåpent 15.4 km



Klemosætervegen 166

Høyde over havet

888 m



Offentlig transport

🚌 Nysætra Linje 412	9 min 🚗 8.2 km
🚌 Strømsgrenda Linje 412	10 min 🚗 10.4 km

Avstand til byer

Lillehammer	53 min 🚗
Hamar	1 t 22 min 🚗
Oslo	2 t 35 min 🚗

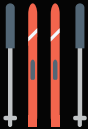
Ladepunkt for el-bil

🚗 Spåtind fjellstue	8 min 🚗
🚗 Nørstelien Landhandleri, Nord T...	20 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 263 m
- 449 km preparert løype innenfor 15 km



Sport

⚽ Åmodt ballbane Fotball	19 min 🚗 19.3 km
⚽ Torpa barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	20 min 🚗 21.9 km

Dagligvare

Joker Torpa PostNord, søndagsåpent	14 min 🚗 15.4 km
---------------------------------------	---------------------



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



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelen



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobebehyller 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.