VELKOMMEN TIL

PEER GYNTVEGEN 2347
GÅLÅ



EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Tiltalende hytte på romslig tomt m/usjenert beliggenhet | 3 sov & 2 stuer | Stor terrasse & anneks | Helårsveg

Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdalen presenterer Peer Gyntvegen 23647!

En stemningsfull tømmerhytte m/usjenert beliggenhet langs Peer Gyntvegen m/fin utsikt og skiløyper like ved. Eiendommen ligger fredfullt til ca. 920 moh mellom Gålå og Toftsetra, med preparerte skiløyper 200 meter unna og kort vei til alpinbakker. Inne møtes du av tradisjonsrik hytteatmosfære med synlige tømmervegger, åstak og raus takhøyde. Varmen sikres av både åpen peis, nyere vedovn, peis med tresidig innsyn og parafinovn. Fra stua er det utgang til en romslig veranda og en lun platting m/utsikt over fjellheimen. Hytta har 3 soverom og et dels flislagt bad m/Cinderella forbrenningstoalett, samt et anneks m/overbygd sval med lagringsplass og ekstra sengeplasser. Det er installert solcelleanlegg.



Våre kunder har alltid førsteprioritet!

Ingen mennesker eller boligsalg er like, og det er heller ikke meglerne. Det er mennesket som gjør forskjellen, og derfor behandler vi alle våre kunder som vår førsteprioritet!

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.



Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.
Lykke til!

Unni Rolstad
Eiendomsmegler MNEF

481 49 015
Unni@em1lg.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL





Nøkkeltall	s. 6
Informasjon om eiendommen	s. 7
Andre opplysninger	s. 13
Tilbehør og løsøre	s. 87
Informasjon om budgivning	s. 90
Budskjema	s. 91



Velkommen inn!



En praktisk entré/gang med plass til oppbevaring.

Nøkkeltall



Peer Gyntvegen 2347

Prisantydning	kr 2 490 000
Omkostninger	kr 63 340
Totalpris inkl. omk	kr 2 553 340

Boligtype	
Fritidseiendom	
Eierform	Eiet
Etasje	1
Antall soverom	3
BRA-i/BRA Total	88.2/112 m²
Tomt	1317.3m²eiet
Energiklasse	D

Omkostninger

Kr 62 250 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 63 340 Sum omkostninger

Kr 13 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 77 240 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere (valgfritt)
Kr 80 040 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere
Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 6 050 pr 2026
Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca kr 6.050.-.

I dette beløpet inngår:
- Renovasjon og feiing/tilsyn med ca kr 2.387.-
- Eiendomsskatt med ca kr 3.663.-

Tjenestene vil normalt ha en prisendring hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år.

Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene. I 2026 utgjør dette beløpet ca kr 3.663.-.

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Omkostninger	Kr 63 340,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 2 553 340,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument knyttet til kjøpers finansiering og at eiendommen selges til prisantydning. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapital skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpsomkostninger

Kr 62 250 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 63 340 Sum omkostninger

Kr 13 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 77 240 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere (valgfritt)
Kr 80 040 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 6 050 pr 2026
Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca kr 6.050.-.

I dette beløpet inngår:
- Renovasjon og feiing/tilsyn med ca kr 2.387.-
- Eiendomsskatt med ca kr 3.663.-

Tjenestene vil normalt ha en prisendring hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene. I 2026 utgjør dette beløpet ca kr 3.663.-.

Adresse

Peer Gyntvegen 2347, 2646 GÅLÅ

Registerbetegnelse

Gnr 123, bnr 14, i Sør-Fron kommune.

Areal

BRA - i: 88.2 m²
BRA - e: 23.8 m²
BRA totalt: 112 m²

FRITIDSBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 88.2 m² Entré, stue/spisestue, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

ANNEKS
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 23.8 m² Disponibelt rom, utedo og bod.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/ eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Etasje

1

Antall bad

1

Eierform

Eiet

Eiendomstype

Fritidseiendom

Parkering

Eiendommen har helårsveg og det er parkering på

egen tomt.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1317.3 m²

Beskrivelse av tomten
Romslig, eiet tomt på ca 1317 kvm.

I hovedsak skrånende naturtomt med grøntarealer, lygn, busker og trær. Eiendommen er delvis gjerdet inn og omkranset av trær og skog. Gruset adkomst.

Det er tinglyst en bestemmelse om at tomten ikke kan gjerdes inn. Det er også en bestemmelse om at det ikke kan føres opp mer enn én hytte på tomten.
xxx

Ukjent byggegrunn.

Innhold
Boligen går over ett plan og inneholder følgende rom:
- entré, stue/spisestue, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

I deler av stuen er det etablert en hems som i dag benyttes til oppbevaring (rommet er ikke godkjent for varig opphold).

I tillegg består eiendommen av:
- veranda og platting på terreng.
- anneks på ca 23 kvm med bod, skåle, utedo og et disponibelt rom innredet med ekstra sengeplasser (rommet er ikke godkjent for varig opphold).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Se vedlagte plantegninger for boligens rominndeling.
Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Standard
Fritidsboligen går over ett plan og har et totalt bruksareal på ca 88 kvm. I tillegg består eiendommen av et anneks på ca 23 kvm.

Hytta er oppført i tradisjonelt tømmer, kombinert med et nyere stuetilbygg fra 2016–2017.
Eiendommen har gjennomgått flere vesentlige oppgraderinger de senere årene, inkludert fornyet yttertak med ny isolasjon, etterisolering av yttervegg, etablering av nye plattinger samt et nyoppusset bad fra 2026.

Overflater har i hovedsak panelte vegger samt noen tømmervegger.

-Entré/vindfang
En praktisk entré/vindfang utstyrt med en praktisk garderobe for oppbevaring av yttertøy og sko ønsker deg velkommen inn.

- Stue:
Stua preges av tradisjonelle tømmervegger, tregulv og åstak med rupanel. Sentralt i rommet står en åpen murt peis samt en nyere Asgård vedovn med glassdør fra 2024, begge tilknyttet murt pipe. Rommet har god plass til sittegruppe og egen spisekrok innredet med stående trepanel på veggene.

- Stue 2
Stuetilbygget har tregulv, skrå himling med stor takhøyde og vegger kledd med stående trepanel og synlig tømmer. Rommet varmes opp med en peis med glassfelt på tre sider samt en Wallas-ovn som går på parafin. Over deler av rommet er det etablert en hems for oppbevaring, og en stor skyvedør gir direkte adkomst til verandaen mot nord. Hvite vinduskarmer gir en fin kontrast til veggene.

- Kjøkken
Kjøkkenet er innredet med klikkgulv, beiset trepanel på veggene og beiset trepanel i himling. Innredningen har to nyere overskap, gasskomfyr med integrert gassflaske i underskap, 12 V avtrekksventilator og kjøleskap tilkoblet 12 V batteri under enheten. Vannforsyningen er lagt opp fra vanntank under vask med pumpe til kjøkkenkran for kaldtvann, med eget avløp for gråvann samt uttak for 12 V og 230 V via inverter og aggregat.

- Bad
Badet ble ferdigstilt i 2026 og kombinerer flislagte flater med beiset trepanel og spilevegger. Gulvet er belagt med fliser med fall mot sluk og himlingen har innfelte spotter. Rommet er utstyrt med servantskap med oppbevaring, Cinderella forbrenningstoalett, veggventil for ventilasjon og avløp tilrettelagt for gråvann. DDet foreligger ikke dokumentasjon på membran.

- Soverom
Boligen har totalt tre soverom. Samtlige rom har god størrelse.

Soverom 1 har klikkgulv, malt trepanel på vegger og malt trepanel i himling. Rommet har plass til dobbeltseng. Soverom 2 er utført med klikkgulv og behandlet trepanel på vegger og himling. Soverom 3 har tregulv og behandlet trepanel på vegger og himling.

- Veranda og platting
Fra stue 2 er det direkte utgang via stor skyvedør til en romslig veranda med utsikt over fjellandskapet. I tillegg er det etablert fornyede plattinger på terreng som knytter utearealene

sammen og gir rom for flere sittegrupper.

- Anneks
Det frittstående annekset fra ca. 1999 inneholder et innredet oppholdsrom, bod/lager, skåle og tradisjonell utedo, samt en overbygd svalgang.

- Lagring
I tillegg til lagringsplassen i annekset er det lagringsmuligheter på hemsen i stue 2.

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Gulv: Tregulv, klikkgulv, fliser.
Vegger: Synlige tømmervegger, stående trepanel (beiset og malt) samt partier med spilevegger på bad.
Himling: Trepanel (beiset og malt), åstak med rupanel, skrå himling med trepanel.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger: Vannforsyning fra boret brønn til vanntank under vask med pumpe til kjøkkenkran (kun kaldtvann).
- Avløpsrør: Avløp fra hytten er lagt opp med gråvannsutslipp til drensgrøft. Det er ikke innlagt avløp for svartvann.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og lufting over tak, supplert med 12 V avtrekksventilator på kjøkken og veggventil på bad.
- Elektrisk anlegg: Solcelleanlegg med tilhørende batteribank og inverter for omforming av strøm, supplert med et 5,7 kW aggregat som forsyner 230 V til merkede strømuttak, batteriladere og brønnpumpe.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Innbo og løsøre
Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Beliggenhet
Fritidseiendommen ligger flott til på en romslig tomt i fjellområdet mellom Gålå og Toftsetra, ca. 920 moh, langs Peer Gyntvegen. Her får du en rolig, usjenert og naturnær beliggenhet omgitt av vakker fjellnatur.

Området byr på et variert og lett tilgjengelig fjellterreng, med gode muligheter for friluftsliv gjennom hele året. Peer Gyntvegen går gjennom et vakkert fjell- og seterlandskap og er et godt utgangspunkt for turer til både fots og på sykkel, og det finnes et omfattende nettverk av tur- og skiløyper. Sommerhalvåret innbyr til fotturer, sykling, fiske og andre naturopplevelser, mens vinterstid er området kjent for gode langrennsforhold og et stort løypenett som strekker seg over 600 km. Nærmeste skiløype ligger ca 200 meter fra hytta. Området er også et godt utgangspunkt for å utforske Peer Gynts rike og fjellområdene videre mot Fagerhøi, Lauvåsen og Toftsetra. Gålå er også et godt utgangspunkt for turer i fjellområdene mot blant annet Rondane og Jotunheimen.

Fra eiendommen er det kort vei til Gålå, som har blant annet alpinsenter, dagligvarebutikk og serveringssteder. Ønsker man et utvidet servicetilbud er det ca 25 minutter til Vinstra.

Bebyggelse
Området preges av spredte fritidsboliger i et område med åpne naturområder og områder med skog.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Eiendomsmegler1 under annonserte visninger.

Byggemåte
BYGGEMÅTE FRITIDSBOLIG - BYGGEÅR ikke opplyst, tilbygg ca 2014
Fritidsboligen er fundamentert på pilarer, støpt grunnmur og murte/støpte forskalingsblokker. Ytterveggene består hovedsakelig av tømmerkonstruksjon med noe reisverkskonstruksjon. På baksiden er det etterisolert og montert ny utvendig kledning. Taktekkingen består av nye takplater, og taket er renovert med blant annet nytt sutak, nye sperrer og lekter, samt 200mm isolasjon. Det er vinduer av varierende alder. Ytterdøren fremstår som eldre, og det er montert en stor skyvedør med utgang til balkong. Det er ikke etablert ordinært dreneringssystem, men terrenget på baksiden er gravd med fall bort fra bygningen. Det er oppført plattinger og balkong ved hytta.

BYGGEMÅTE ANNEKS/UTHUS - BYGGEÅR ikke opplyst
Bygningen er fundamentert på ringmur av betong på grunn. Ytterveggene er utført som bindingsverk med beiset panelkledning. Taket er et saltak tekket med pappshingel. Det er trefløyingsdører og labankdører.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningskyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) og 3 (TG3), avvik som ikke er undersøkt (TG IU), samt avvik uten tilstandsgrad. Teksten er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

PÅ DENNE EIENDOMMEN HAR FØLGENDE FÅTT TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

UTVENDIG

- Vinduer og ytterdører
Det er vinduer av varierende alder på hytten. Enkelte vinduer er av nyere dato, mens øvrige

vinduer fremstår som eldre. De eldre vinduene må påregnes utskifting på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid. Ytterdøren fremstår som eldre og vurderes å ha nådd eller være nær forventet levetid. Det må påregnes utskifting av ytterdør på sikt.
>Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer og ytterdør kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med dagens løsninger. Det kan medføre økt varmetap, trekk og redusert komfort. Det må også påregnes økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader etter hvert som komponentene blir eldre. Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold. Eldre vinduer og ytterdør bør vurderes utskiftet når tilstand, funksjon eller energiegenskaper tilsier behov.

- Veranda nord
Veranda mot nord har fin utsikt over omkringliggende landskap. Verandaen har rekkverk som er utført etter eldre krav/standard, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.
>Konsekvens/tiltak: Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav medfører økt risiko for fall, spesielt for barn. Det anbefales å vurdere oppgradering av rekkverket til dagens krav, herunder høyde og øvrige sikkerhetsmessige forhold.

TOMTEFORHOLD

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Hoveddelen av hytten er fundamentert på pilarer. Søndre del av hytten står på støpt grunnmur, mens nordre del står på murt og støpte forskalingsblokker. Fundamenter og grunnmur er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige forhold. Det er ikke etablert ordinært dreneringssystem rundt hytten. På baksiden av hytten er det gravd terreng og etablert fall bort fra bygningen for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen. Det er ikke kjent om det er etablert annen fuktsikring mot grunn.
>Konsekvens/tiltak: Fuktbelastning over tid kan medføre fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner og i verste fall skader på fundamenter og grunnmur. Det kan også oppstå behov for etablering av drenering og andre fuktsikringstiltak. Det anbefales å følge med på terrengavrenning og eventuelle tegn til fukt i grunnmur og konstruksjoner. Terrengfallet bort fra hytten bør opprettholdes. Ved tegn til fuktproblemer eller ved endrede forhold bør det vurderes å etablere et tilfredsstillende drenerings- og fuktsikringssystem rundt de delene av hytten som står på grunnmur.

- Anneks/ute wc/lager
Anneks/uthus er oppført ca. 1999. Uthuset er et frittstående tilleggsbygg med bod, skåle og utedo. Bygningen er fundamentert på ringmur av betong på grunn. Ytterveggene er utført som bindingsverk med beiset panelkledning. Taket er utført som saltak med tresperrer og tekket med pappshingel. Det er trefløyingsdører og labankdører. Innvendig er det trevirke, med delvis panelte vegger og delvis synlig bindingsverk. Himlingen er dels panelt og dels utført med synlige taksperrer. Bygningen mangler trapper. Det er en overbygd sval på ca. 5 m². Bygningen benyttes som bod/lager, skåle og utedo og er vurdert som et tilleggsbygg til hytten. Yttertaket er tekket med takshingel. Isolasjonstykkelsen i tak og vegger er ikke kjent. Bygningen fremstår som en enkel, eldre sekundærbygning tilpasset bruken.
>Konsekvens/tiltak: Eventuelle fukt- og råteskader eller andre svekkelser kan medføre behov for vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler. Det anbefales å opprettholde jevnlig vedlikehold av uthuset, med særlig kontroll av taktekking, ytterkledning, treverk nær terreng og øvrige utsatte konstruksjoner.

Opplistingen over er ikke uttømmende, og tilstandsrapporten inneholder nærmere informasjon om avvikene og konsekvensene av disse. Du oppfordres derfor til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten som er inntatt i salgsoppgaven.

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Oppgradert bad med beiset trepanel, spilevegger og innfelte spotter.

2025:
- Etterisolering og ny utvendig kledning på baksiden av hytta.

2024:
- Nytt yttertak med utskifting av sperrer, sutak, lekter og isolasjon, samt nye takrenner, nedløp og snøfangere (utført av Edvins Nizins).
- Montert ny Asgård vedovn med glassdør, og pipe og ildsteder kontrollert og godkjent av feiervesenet.
- Oppført og fornyet plattinger og balkong.

2016–2017:
- Tilbygg med stue (stue 2).

Ukjent årstall:
- Montert kjøkkeninnredning med to nyere overskap, gasskomfyr med integrert gassflaske og 12 V avtrekksventilator.

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2016:
- Isolering samt utvendig og innvendig kledning av soverom i anneks.
- Utgraving av terreng bak hytta for drenering og bortledning av vann.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig hytte iflg. kommunen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene, og de vil avvise eventuelle søknader.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.
Det foreligger godkjente tegninger datert 24.08.2020 som samsvarer med dagens planløsning og bruk.
Det foreligger ferdigattest på Innbygging av veranda datert 24.08.2020.

Det foreligger ikke tegninger og ferdigattest på uthus/anneks.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbudet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rommet settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke.

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Vedfyring og parafin. I stue 1 er det etablert åpen murt peis og montert ny vedovn av typen Asgård med glassdør fra 2024. I stue 2 er det montert peis med glassfelt på tre sider, samt Wallas-ovn som går på parafin. To peiser og én vedovn er tilknyttet murt pipe, og det er opplyst at ildsteder og pipe er kontrollert og godkjent av feiervesenet.

Det foreligger anmerkning fra feiervesenet om at pipene ikke ble kontrollert i sin helhet da det mangler takstige opp til begge pipene.

Strømforbruk
Eiendommen er ikke bundet til avtale om Norgespris.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energiklasse
D

Info Energiklasse
Fritidsboligen er energimerket og den har oppnådd energiklasse (KLASSE).

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette i denne boligen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det må påregnes kostnader til vedlikehold, reparasjoner og snøbrøyting.

Eiendommen er IKKE tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har tilgang på vann fra privat vannkilde (borebrønn). Håndpumpe samt kran til yttervegg. Vannkvalitet og mengde samt tilstand på anlegget er ikke kontrollert.

Eiendommen har privat avløpsanlegg (gråvannsutslipp til drensgrøft). Tilstanden på avløpsanlegget er ikke kontrollert.

Reguleringsplan
Eiendommen er uregulert og ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til LNFR for spredt fritidsbebyggelse-nåværende, og er omfattet av følgende plan(er):

- Kommuneplanens arealdel 2024-2035 vedtatt 11.06.2026.

Dette innebærer at eksisterende fritidsbebyggelse er tillatt innenfor de rammene som følger av kommuneplanens bestemmelser. Eventuelle nye tiltak eller endringer på eiendommen må vurderes og godkjennes i henhold til gjeldende kommuneplan og øvrige bestemmelser. Det anbefales å ta direkte kontakt med kommunen hvis man ønsker mer informasjon.

Kommunen opplyser at pr 25.08.2026 er det ikke igangsatt planleggingsarbeid eller eksisterer planforslag som vil berøre eiendommen.

Kopi av situasjonskart, kommuneplaner m/ bestemmelser, matrikkelbrev etc. ligger vedlagt i

salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: 0,- Formuesverdi sekundær: Kr 99 793 for år 2024
Det gjøres spesielt oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen innhenter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra inntektsåret 2026. Hensikten med endringen er å komme frem til en riktigere beregnet markedsverdi på bolig. Dette kan medføre at markedsverdien setter høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Denne risikoen bæres av kjøper. Det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse i skatteåret, jf emgll. §6-7 første ledd andre setning. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Offentlig kommunikasjon

BUSS/TOG
Nærmeste busstopp er Vadet og Kraftstasjonskrysset som ligger ca 15-20 minutters kjøring unna.
Til Vinstra og Ringebu stasjon er det ca 30 minutters kjøring.

AVSTAND TIL BYER
Ca 25 min til Vinstra - Ca 1t/15 min til Lillehammer - Ca 2 timer til Hamar - Ca 3t/15 min til Oslo.

Bygningsforsikring

Tryg

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Andre utgifter

Bomveg Peer Gynt vegen - sesongavgift sommer og vinter.
Brøyting opp til egen eiendommen på egen bekostning.

Andre opplysninger

Visningsinformasjon
Vi ber om at interessenter melder seg på våre visninger på forhånd. Det vil ikke bli avholdt visning uten påmelding. Siste frist for påmelding på helgevisninger er fredag kl 16.00. Vi anbefaler at du laster ned og leser igjennom salgsoppgaven før visning, og ring oss gjerne på forhånd for spørsmål om boligen. Velkommen.

Eiendommen har visning som annonsert på internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Hvitvaskingsregler
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen - Hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen via "gi bud"-lenken. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med Bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema. Budskjema finnes også i salgsoppgaven.
All budgivning må foregå skriftlig. Kontakt megler dersom det er behov for bistand for å gi bud.
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker.
Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.
Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.
Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til eiendomsmegleren.
Husk alltid å ringe eiendomsmegleren etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Eier
Ivar Myren Hilde Dokken

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

3438/123/14:
17.10.1968 - Dokumentnr: 6197 - Bestemmelse om bebyggelse
Det kan ikke føres opp mer enn en hytte på tomten
Tomten kan ikke inngjerdes
- Meglers kommentar: Skjøtet fastsetter at det på tomten ikke kan føres opp mer enn én hytte. I tillegg er det bestemt at tomten ikke kan gjerdes inn.

Eiendommens rettigheter:
- Ingen rettigheter registrert.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Overstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpiktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpiktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for den eiendommen.

Bygningssakkyndig

Henning Nordlien-Skar
henning.esbs@hotmail.com
905 75 901

Type takst

Eierskifterapport. Rapporten er datert 13.08.2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært arbeid.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Riving av gulv, ny gips, membran og fliser, ny panel på veggene - alt forskriftsmessig utført
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Lagt membran i 3 lag bak fluser, i sluk og rundt avløp og vask. 10 cm oppetter vegger

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Råteskader i tak og vegg. Utbedret av snekker når vi la nytt tak.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Edvins Nizins, enkeltmannsforetak
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av noen takstoler, nye bæringer, ny plast, ny isolasjon, nye lekter, nytt sutak, og nytt tak med takrenner, nedløp og snøfangere.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært arbeid.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Utlekting, oppretting, etterisolering, ny utvendig kledning utvendig på hyttens bakside mot skog, tømret del og soveromsdel

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært arbeid.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Isolering og utvfndig og innvrndig kledning av soverom i anneks

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Skjevhet på gulv i én bygningsdel pga svikt i sammenføyninger (mye tung snø har blitt liggende på tak over tid), skjevhet i veranda.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Edvins Nizins, enk
Beskrivelse av arbeidet: Sikret sammenskjefting av bygningsdeler, jekket opp veranda og sikret fundament, ny støpt mur under hytta i forbindelse med etterisolering og legging av nytt gulv utført av

forrige eier i 2016.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Oppjekking av veranda og nytt underlag for bæring av verandaens reisverk

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært arbeid.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Gravd ut terreng bak hytte for å få plass til snø og lede vann vekk fra hyttas bakvegg.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Hele boligen

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Spor etter mus og insekter på taket i forbindelse med riving av det gamle taket og legging av nytt tak.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Edvins Nizin, enk
Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammelt tak, utskifting av treverk, sikring, etterisolering og legging av nytt tak.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Riving gammel pipe i forbindelse med taklegging og utbedring av vegg i forbindelse med dette.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Edvins Nizins enk
Beskrivelse av arbeidet: Revet pipe og satt opp ny vegg. Alle gjenværende ildsteder er godkjent av feier.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Fullstendig egenerklæringskjemaligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

Boligselgerforsikring
Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.300/2.600/2.900,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1.000,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Lovanvendelse
Generelle bestemmelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler

eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto før overtakelse.

Personopplysningsloven
Eiendomsmegler1 er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg. Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år. Eiendomsmegler1 benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere.

Vedlegg til salgsoppgaven
Følgende er vedlagt salgsoppgaven:
-Tilstandsrapport
-Selgers egenerklæring
-Energiattest
-Nabolagsprofil
-Grunnkart
-Kommuneplankart/ reguleringskart

Finansiering
Våre eierbanker Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom & Skjåk tilbyr alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Bankene kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken.

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank 1. Kontakt din megler om dette.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Selger har etterfulgt feievesenets krav om montering av takfeste for stige som dekker adkomst til begge pipene.

Meglers vederlag (betales av selger)

Iht. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):

Avtalt type vederlag
Oppdragsgiver har valgt provisjon med 2,2% i provisjonsats.

Andre vederlag
Markedsavtale grunnpakke kr 26 500,-
Oppgjørshonorar kr 8 500,-
Tilretteleggingsgebyr kr 18 500,-
Visningshonorar pr. stk. hverdag/helg kr 3 000,-/3 500,-

Utlegg
Grunnbok/tinglyste bestemmelser pr. stk. kr 995,-
Informasjon fra kommune kr 2 289,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighetserklæring kr 545,-

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere på ulike eiendommer.

Ved oppsigelse, hevning og utløp av oppdrag, har oppdragstaker krav på vederlag for tilrettelegging, visninger, markedsføring og utlegg. Ved oppsigelse av oppdraget betales i tillegg et rimelig vederlag for utført arbeide.

EiendomsMegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind, som leverer boligselgerforsikring til selger.
- Help Forsikring AS, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper.
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no.
- Broker AS, Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll, oppgjørsskjema, opplysningsskjema, PEP-skjema, selvdeklareringsskjema og juridisk kundeerklæring.
- Dun & Bradstreet Norway AS, som leverer kundeerklæring og screening, samt overåkingstjenester.
- EFKT Norge AS og Pholio AS, som leverer fotograftjenester.
- Friistiil AS og Maximera Boligstyling AS, som leverer styling-tjenester.
- Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk, som leverer forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig
- Altibox AS, som leverer tilbud på Internett og TV.
- Verisure AS, som leverer tilbud på alarm.
- Eidefoss og Gudbrandsdal Energi, som leverer tilbud på strøm.

EiendomsMegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal har tilknytning til Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk, som er eier av meglerforetaket. Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsanvarlig
Unni Rolstad
Eiendomsmegler MNEF
Unni@em1lg.no
Tlf: 481 49 015

Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal avd. Vinstra, Nedregate 69
2640 VINSTRA
Tlf: 612 79 710

Salgsoppgave dato
15.09.2026

Bilder av eiendommen



Hytta ligger usjenert til og det er god avstand til andre eiendommer.



Fra den nye stua er det direkte utgang til verandaen via en stor skyvedør.



Stuen varmes effektivt opp av peis og Wallas parafinovn, som kan oppgraderes til "ring hytta varm".



Den nye stua ble tilbygget i 2016-2017.





Fra den nye stua er det direkte utgang til verandaen via en stor skyvedør.



Skråhimling gir god romfølelse. I tillegg har stua en praktisk hems for lagring.



Den opprinnelige stua har en åpen peis og synlige takåser.



Gjennomgående tregulv binder rommene sammen.



En ny vedovn fra Asgård, montert i 2024, gir en ekstra varmekilde.



Tømmerveggene skaper en lun og tradisjonell atmosfære.



Det er dels åpen løsning mellom opprinnelig stue, spisestue og kjøkken.



Spisekrok med plass til langbord for felles måltider.



Vinduene rammer inn utsikten over det omkringliggende landskapet.



Kjøkkenet har gasskomfyr og 12V avtrekksventilator.



Strømforsyning via 12V batteribank og 230V fra aggregat eller inverter.



3 soverom og bad ligger innenfor kjøkken/spisestuen.



Hovedsoverom - hytta har 3 soverom med plass til flere sengeplasser.



Soverom 2.



Soverom 3.



Badet har flislagt gulv, dusjnisje og vegger med dels beiset trepanel.



Badet er utstyrt med et Cinderella forbrenningstoalett.



Store, oppgraderte plattinger gir rikelig med plass for uteliv.









Fra den romslige verandaen er det fin utsikt over det omkringliggende landskapet.



Hytta oppført i tradisjonelt tømmer, kombinert med et nyere stuetilbygg fra 2016–2017.



Platting på terreng med tilkomst til vannpumpe fra boret brønn.



Eiendommen består av hytte og anneks.





Det frittstående annekset er ca 23 m².



Tradisjonell utedo i eget rom i annekset.



Innredet rom i annekset gir fleksibilitet for gjester eller ekstra oppholdsrom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.



I tillegg har annekset en romslig bod for lagring av utstyr og verktøy.



Yttertaket er renovert de siste 2–3 årene.



Eiendommen ligger på ca. 920 meters høyde.



Den romslige tomten er ca 1317 kvm.



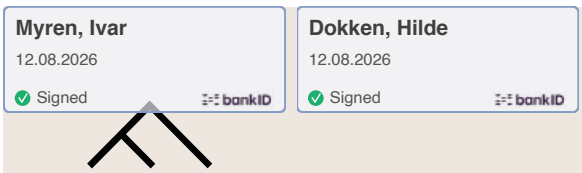
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.



Området byr på et omfattende nettverk av tur- og skiløyper. Nærmeste preparerte skiløype ligger kun ca. 200 meter unna.



Velkommen til visning!



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hilde Dokken

Ivar Myren

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Peer Gyntvegen 2347
2646 Gålå

3438-123/14/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gulv, ny gips, membran og fliser, ny panel på veggene - alt forskriftsmessig utført.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt membran i 3 lag bak fluser, i sluk og rundt avløp og vask. 10 cm oppetter vegger

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Råteskader i tak og vegg. Utbedret av snekker når vi la nytt tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Edvins Nizins, enkeltmannsforetak

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av noen takstoler, nye bæringer, ny plast, ny isolasjon, nye lekter, nytt sutak, og nytt tak med takrenner, nedløp og snøfangere.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utlekting, oppretting, etterisolering, ny utvendig kledning utvendig på hyttens bakside mot skog, tømret del og soveromsdel

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Isolering og utvfndig og innvrndig kledning av soverom i anneks

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Skjevhet på gulv i én bygningsdel pga svikt i sammenføyninger (mye tung snø har blitt liggende på tak over tid), skjevhet i veranda.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Edvins Nizins, enk

Beskrivelse av arbeidet: Sikret sammenskjefting av bygningsdeler, jekket opp veranda og sikret fundament, ny støpt mur under hytta i forbindelse med etterisolering og legging av nytt gulv utført av forrige eier i 2016.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Oppjekking av veranda og nytt underlag for bæring av verandaens reisverk

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Gravd ut terreng bak hytte for å få plass til snø og lede vann vekk fra hyttas bakvegg.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Spor etter mus og insekter på taket i forbindelse med riving av det gamle taket og legging av nytt tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Edvins Nizin, enk

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammelt tak, utskifting av treverk, sikring, etterisolering og legging av nytt tak.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Riving gammel pipe i forbindelse med taklegging og utbedring av vegg i forbindelse med dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Edvins Nizins enk

   Beskrivelse av arbeidet: Revet pipe og satt opp ny vegg. Alle gjenværende ildsteder er godkjent av feier.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport



Eiendom	
Adresse	**Peer Gyntvegen 2347, 2647 Gålå**
Bygningstype	**Fritidsbolig**
Kommune	**Sør-Fron**
Gnr / Bnr	**123 / 14**

Sak	
Hjemmelshaver	**Ivar myren og Hilde Dokken**
Oppdragsgiver	**Ivar myren og Hilde Dokken**
Befaringsdato	**13.08.2026**
Rapportdato	**03.09.2026**
Rapportnr.	**0018**

Takstmann

Henning Nordlien-Skar
Bygg & anleggs-fag ingeniør og takstmann
Sødorpveien 2
2640 Vinstra
90575901
post@gudbrandsdalentb.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**16**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**4**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**21**
5.	Tilleggsmodul – Markedsverdi	**22**
6.	Avslutning	**23**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Hytten har en fin og attraktiv beliggenhet på Gålå i Gudbrandsdalen, med flott utsikt over omkringliggende natur- og kulturlandskap. Området byr på gode muligheter for friluftsliv og turer både sommer og vinter. Det er kort vei til Gålå alpinanlegg, som ligger noe lenger fremme i området, samt øvrige aktiviteter og servicetilbud på Gålå.

Det er vinterbrøytet vei frem til hytten, noe som gir god tilgjengelighet også i vinterhalvåret.

Hytten fremstår som vedlikeholdt og i god stand. Hytten er delvis renovert de siste 3–4 årene. Det er blant annet utført isolering av tak og lagt nye takplater. På baksiden av hytten er det etterisolert og montert ny utvendig kledning. Det er også oppført/fornyet plattinger og balkong.

PS!
Byggeår er ikke opplyst.

NB!
Dokumentkontroll og heftelser:
Det er ikke foretatt kontroll av grunnboksopplysninger, heftelser, servitutter eller øvrige juridiske dokumenter knyttet til eiendommen eller eiere. Opplysninger om slike forhold er ikke kontrollert som en del av denne rapporten.

Det påhviler kjøper å gjøre seg kjent med eiendommens tinglyste heftelser, servitutter, rettigheter og øvrige relevante dokumenter før kjøp.

Egenerklæring fra selger er levert inn og gjennomgått.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Ivar myren og Hilde Dokken**
Oppdragsgiver	**Ivar myren og Hilde Dokken**
Befaringsdato	**13.08.2026**
Rapportdato	**03.09.2026**
Rapportnummer	**0018**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Peer Gyntvegen 2347, 2647 Gålå**
Kommune	**Sør-Fron**
Gnr / Bnr	**123 / 14**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Fritidsbolig**
Byggeår	**—**
Eierform	**Selveier**

Vann, avløp og adkomst	
Vannforsyning	**Privat**
Avløp	**Privat**
Vei/adkomst	**Privat**

Generelle notater

Vannforsyning til hytten fra boret brønn. Anlegget er ikke nærmere kontrollert utover det som er visuelt tilgjengelig ved befaring.
Avløp fra hytten føres til drensgrøft som gråvannsutslipp. Løsningen fungerer tilfredsstillende og det ble ikke registrert forhold som tilsier problemer med avløpet ved befaring.
Adkomst til hytten skjer via privat vei som går skrånende opp fra hovedveien. Veien er vinterbrøytet frem til hytten, og adkomsten vurderes som tilfredsstillende.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Hytte	88.2 m²	—	—	88.2 m²	
Anneks/ute-wv/lager	—	23.8 m²	—	23.8 m²	
Sum hovedbygning	**88.2 m²**	**23.8 m²**	**0 m²**	**112 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

Arealene er oppmålt innvendig med laserbasert måleutstyr. Utvendige veggtykkelser er ikke medtatt ved beregning av grunnflaten. Arealene er derfor basert på innvendige mål.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Stue – 13,54 m²
Stue/spisestue – 13,52 m²
Stue – 21,03 m²
Kjøkken – 7,38 m²
Soverom – 8,27 m²
Soverom – 5,84 m²
Soverom – 4,10 m²
Soverom i anneks 9,5 m²

Sum= 83,18 m²

DEL 7

7. Våtrom

Bad – Overflater – vegger og himling Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Bad – Overflater – gulv Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Bad – Ventilasjon Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Bad – Sanitærutstyr og innredning Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Bad – Dokumentasjon for våtrom Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet er renovert og ferdig i 2026.
Beiset trepanel med innfelte spotter.
Beiset trepanel og partier med spilvegger

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold av overflatene. Det bør påses at våtrommets overflater og installasjoner holdes i god stand, og at eventuelle tegn til fukt eller skader følges opp.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Gulvet er belagt med fliser. Det er etablert fall mot sluk. Overflaten fremstår som normalt vedlikeholdt ved visuell befaring.

ANBEFALT TILTAK

Ingen anbefalte tiltak

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble ved visuell kontroll observert membran som kommer frem rundt sluket på innsiden. Vanntett sjikt og tilslutning mot sluk fremstår tilfredsstillende ut fra det som var synlig og tilgjengelig ved befaring. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen for å kontrollere membranens utførelse eller videreføring.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk Ikke vurdert

VURDERING

Varmtvann må varmes opp før det kan benyttes til dusjing og øvrig varmtvannsforbruk.
Avløpsledningene er kun tilrettelagt for utslipp av gråvann. Det er ikke etablert avløp for svartvann/toalettavløp.
Sluk etablert i hushjørne nedfelt i flisene.

Bad – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ventilasjon i vegg i form av veggventil.

Bad – Sanitærutstyr og innredning Ikke vurdert

VURDERING

Det er montert Cinderella forbrenningstoalett. Toalettet har tilhørende røykrør ført over tak. Anlegget er ikke nærmere funksjonsprøvd ved befaring.
Det er montert servantskap med tilhørende oppbevaringsplass. Innredningen fremstår som normalt vedlikeholdt og i tilfredsstillende stand ved visuell befaring.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran, utførelse eller øvrige arbeider knyttet til våtrommet. Våtrommets oppbygning og utførelse er derfor vurdert ut fra det som var synlig og tilgjengelig ved befaring.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å innhente og oppbevare eventuell tilgjengelig dokumentasjon på våtrommet. Manglende dokumentasjon begrenser muligheten for å kontrollere våtrommets utførelse og oppbygning.

DEL 8

8. Kjøkken

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkenet har beiset trepanel i himling med innfelte spotter. Veggene er utført med beiset stående trepanel, og gulvet har klikkgulv. Det er ett vindu i rommet.

Det er montert et brukt kjøkken i god stand, med to nyere overskap. Kjøkkenet har gasskomfyr med integrert gassflaske i underskap. Det er montert 12 V avtrekksventilator.

På kjøkken er det uttak for 12v og 230v fra inverter og aggregat.

Vannforsyningen skjer fra vanntank under vask, med pumpe til kjøkkenkran. Det er kun kaldtvann til kjøkkenkranen. Det er etablert eget avløp for gråvann.

Kjøleskap er tilkoblet 12 V batteri under kjøleskap.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold av kjøkkeninnredning og overflater. Vanninstallasjon med vanntank og pumpe bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer. Gassanlegget bør kontrolleres med jevne mellomrom, og gassflaske, slanger og koblinger bør holdes i forskriftsmessig stand. Avtrekksventilator, elektrisk anlegg og tilkoblinger bør kontrolleres ved behov. Det anbefales også å sikre at gråvannsavløpet fungerer tilfredsstillende og ikke medfører lekkasjer eller fuktskader.

Sov TG1 – Svake avvik

VURDERING

Soverommet har malt trepanel i himling med innfelte spotter. Veggene er utført med malt trepanel, og gulvet har klikkgulv. Det er ett vindu i rommet. Det er montert elektriske uttak for 12 V samt 230 V strømforsyning ved bruk av aggregat/inverter.
Montert ventil i vegg.

ANBEFALT TILTAK

Ingen anbefalte tiltak.

Sov TG1 – Svake avvik

VURDERING

Soverommet har malt trepanel i himling med innfelte spotter. Veggene er utført med malt trepanel, og gulvet har klikkgulv. Det er ett vindu i rommet. Det er montert elektriske uttak for 12 V.
Montert ventil i vegg.

ANBEFALT TILTAK

Ingen anbefalte tiltak.

Sov TG1 – Svake avvik

VURDERING

Soverommet har malt trepanel i himling med innfelte spotter. Veggene er utført med malt trepanel, og gulvet har tregulv. Det er ett vindu i rommet. Det er montert elektriske uttak for 12 V.
Montert ventil i vegg.

ANBEFALT TILTAK

Ingen anbefalte tiltak.

Stue1 TG1 – Svake avvik

VURDERING

Stuen har i hovedsak synlige tømmervegger, med stående trepanel i spisekroken. Gulvet er utført med tregulv. Himlingen har åstak med rupanel som er malt/beiset.

Det er etablert åpen peis sentralt i stuen, mot bakvegg av hytten. Peisen er utført med murverk og er opplyst godkjent i 2024. Det er også montert ny vedovn av typen Asgård, med glassdør, i 2024.
Funksjon og brannteknisk forhold er ikke nærmere kontrollert utover visuell befaring.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold av overflater, peis og vedovn. Peis og vedovn med tilhørende røykløp bør kontrolleres og rengjøres etter behov, og føringsvei for røykrør og avstander til brennbart materiale bør holdes i forskriftsmessig stand. Det anbefales å følge opp med jevnlig feiing og tilsyn i henhold til gjeldende krav.

Stue 2 TG1 – Svake avvik

VURDERING

Stuen: tilbygget er oppført ca 2014. Rommet har vegger med stående trepanel, med synlig tømmer på deler av én vegg. Det er skrå himling med stor takhøyde og trepanel i himlingen. Gulvet er utført med tregulv.

Det er montert stor skyvedør med utgang til balkong samt to vinduer. I deler av stuen er det etablert en hems som i dag benyttes til oppbevaring. Hemsarealet kan eventuelt benyttes som soveplass dersom vindu/rømningsforhold tilpasses og øvrige krav til rom for varig opphold er oppfylt.

Det er montert peis på vegg mot stue 1, med glassfelt/vinduer på tre sider. Det er også montert en Wallas-ovn som går på parafin, Wallas brenner kan enkelt oppgraderes til 4G og ring hytta varm.

ANBEFALT TILTAK

Ingen anbefalte tiltak.

VF TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vindfanget har takåser med synlig rupanel mellom åsene. Veggene er utført med synlige tømmervegger, og gulvet har tregulv. Det er etablert en mindre garderobe for oppbevaring. Det er montert elektriske installasjoner for 12 V samt 230 V ved bruk av inverter/aggregat.
her er også installasjonen for batteribank.

ANBEFALT TILTAK

ingen anbefalte tiltak.

9. Toalettrom
Ingen registreringer.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)
Ingen registreringer.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)
Ingen registreringer.

12. Loft (innredet loftetasjerom)
Ingen registreringer.

13. Krypkjeller
Ingen registreringer.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)
Ingen registreringer.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

peis 1 og 2 + ovn Ikke vurdert

VURDERING

Det er etablert to peiser og én vedovn tilknyttet murt pipe. Det er opplyst at ildsteder og pipe er kontrollert og godkjent av feiervesenet.

Generelle forhold vedrørende ildsteder, pipe, røykrør og brannsikkerhet fremkommer under beskrivelsen av stue 1 og stue 2.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

1. Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ventilasjonen i hytten er basert på naturlig ventilasjon med ventiler i vegg. Det er i tillegg etablert lufting over tak. Ventilasjonsløsningen fremstår som tilpasset bygningens bruk og alder.

ANBEFALT TILTAK

ingen anbefalte tiltak.

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
Ingen registreringer.

DEL 18

18. Yttervegg

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Hytten er oppført ca. 1999. Ytterveggene består hovedsakelig av tømmerkonstruksjon, med noe reisverkskonstruksjon i hver ende av hytten. Konstruksjonen fremstår som typisk for byggeperioden.

ANBEFALT TILTAK

ingen anbefalte tiltak.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

1. Vinduer og ytterdører TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er vinduer av varierende alder på hytten. Enkelte vinduer er av nyere dato, mens øvrige vinduer fremstår som eldre. De eldre vinduene må påregnes utskifting på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

Ytterdøren fremstår som eldre og vurderes å ha nådd eller være nær forventet levetid. Det må påregnes utskifting av ytterdør på sikt.

ÅRSAK

Eldre vinduer og ytterdør er over sin levealder.

RISIKO

På grunn av alder og forventet levetid

KONSEKVENS

Eldre vinduer og ytterdør kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med dagens løsninger. Det kan medføre økt varmetap, trekk og redusert komfort. Det må også påregnes økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader etter hvert som komponentene blir eldre.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold. Eldre vinduer og ytterdør bør vurderes utskiftet når tilstand, funksjon eller energiegenskaper tilsier behov.

DEL 20

20. Yttertak

1. Yttertak

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Yttertaket er renovert de siste 2–3 årene, Det er revet og bygd opp igjen nytt tak på hytta. Utbedret råteskader, nytt reisverk i tilskytende yttervegger/innervegger, nytt sutak, nye sperrer og nye lekter. All isolasjon er byttet ut til 200mm.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold av yttertaket. Taktekking, beslag og gjennomføringer bør kontrolleres jevnlig, spesielt etter perioder med mye nedbør, snø og vind. Eventuelle skader eller lekkasjer bør utbedres uten unødig opphold.

1. Yttertak – bilder





1. Yttertak – bilder (forts.)





DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Veranda nord TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Veranda mot nord har fin utsikt over omkringliggende landskap. Verandaen har rekkverk som er utført etter eldre krav/standard, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.

ÅRSAK

utført etter eldre krav/standard

RISIKO

Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav medfører økt fallrisiko, særlig for barn og ved ferdsel nær rekkverket. Rekkverket gir ikke nødvendigvis samme sikkerhetsnivå som dagens krav.

KONSEKVENS

Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav medfører økt risiko for fall, spesielt for barn.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å vurdere oppgradering av rekkverket til dagens krav, herunder høyde og øvrige sikkerhetsmessige forhold.

DEL 22

22. Terrasser og platting på terreng

Platting utenfor hytte

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Plattingen utenfor hytten ligger lavt over terrenget og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er god tilkomst til plattingen, hvor vannpumpe er plassert og tilgjengelig for betjening og vedlikehold.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold av plattingen. Treverk bør kontrolleres jevnlig for råte og fuktskader, og eventuelle skader bør utbedres. Tilkomst til vannpumpe bør holdes fri slik at denne er lett tilgjengelig for kontroll og vedlikehold.

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Hoveddelen av hytten er fundamentert på pilarer. Søndre del av hytten står på støpt grunnmur, mens nordre del står på murt og støpte forskalingsblokker. Fundamenter og grunnmur er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige forhold.
Det er ikke etablert ordinært dreneringssystem rundt hytten. På baksiden av hytten er det gravd terreng og etablert fall bort fra bygningen for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen. Det er ikke kjent om det er etablert annen fuktsikring mot grunn.

ÅRSAK

Det er ikke etablert ordinær drenering rundt hytten. Terrenget på baksiden er tilpasset med fall bort fra bygningen for å lede overflatevann bort. Byggegrunnens beskaffenhet og eventuell fuktsikring under terreng er ikke kjent.

RISIKO

Manglende drenering medfører risiko for at vann kan bli stående eller trenge inn mot fundamenter og grunnmur. Ved ugunstige grunnforhold eller store nedbørsmengder kan belastningen på konstruksjonene øke.

KONSEKVENS

Fuktbelastning over tid kan medføre fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner og i verste fall skader på fundamenter og grunnmur. Det kan også oppstå behov for etablering av drenering og andre fuktsikringstiltak.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge med på terrengavrenning og eventuelle tegn til fukt i grunnmur og konstruksjoner. Terrengfallet bort fra hytten bør opprettholdes. Ved tegn til fuktproblemer eller ved endrede forhold bør det vurderes å etablere et tilfredsstillende drenerings- og fuktsikringssystem rundt de delene av hytten som står på grunnmur.

DEL 24

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Anneks/ute wc/lager

Type bygg	**Anneks/ute wc/lager**
Byggeår	—

Arealmåling – Anneks/ute wc/lager

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Sum Anneks/ute wc/lager	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	

Anneks/ute wc/lager

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Når anneks/uthus oppført er det ikke opplyst byggeår.
Uthuset er et frittstående tilleggsbygg med bod, skåle og utedo. Bygningen er fundamentert på ringmur av betong på grunn. Ytterveggene er utført som bindingsverk med beiset panelkledning. Taket er utført som saltak med tresperrer og tekket med pappshingel. Det er trefløyingsdører og labankdører.

Innvendig er det trevirke, med delvis panelte vegger og delvis synlig bindingsverk. Himlingen er dels panelt og dels utført med synlige taksperrer. Bygningen mangler trapper. Det er en overbygd sval på ca. 5 m².

Bygningen benyttes som bod/lager, skåle og utedo og er vurdert som et tilleggsbygg til hytten.

Yttertaket er tekket med takshingel. Isolasjonstykkelsen i tak og vegger er ikke kjent. Bygningen fremstår som en enkel, eldre sekundærbygning tilpasset bruken.

ÅRSAK

Uthuset er et eldre tilleggsbygg med konstruksjoner og materialer som har begrenset dokumentasjon. Bygningen har enkel utførelse, og enkelte bygningsdeler må forventes å være preget av alder og normal slitasje. Det er også manglende trapper til bygningen. TG2 settes på grunn av alder, utførelse og forventet vedlikeholdsbehov.

RISIKO

På grunn av bygningens alder, enkle konstruksjon og begrensede dokumentasjon er det risiko for skjulte forhold og begynnende svekkelser i konstruksjoner og bygningsdeler. Uthusets konstruksjoner er i begrenset grad kontrollert.

KONSEKVENS

Eventuelle fukt- og råteskader eller andre svekkelser kan medføre behov for vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å opprettholde jevnlig vedlikehold av uthuset, med særlig kontroll av taktekking, ytterkledning, treverk nær terreng og øvrige utsatte konstruksjoner.

Anneks/ute wc/lager – bilder



25. Andre forhold innvendig
Ingen registreringer.

26. Andre forhold utvendig
Ingen registreringer.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Ingen registreringer.

28. Elektrisk anlegg
Observasjoner
Det elektriske anlegget er basert på solcelleanlegg med tilhørende batteribank. Det er montert inverter for omforming av strøm fra solcelleanlegget. Ved behov for økt strømforsyning er det også etablert aggregat som kan benyttes som tilleggskilde. aggregatet på 5,7 kw gir 220 v som er koblet opp mot batteriladere og til merkede strømuttak inne i hytta og til kontakt på yttervegg som også starter vannpumpe i brunn. Anlegget er ikke kontrollert utover visuell vurdering, og det er ikke foretatt elektroteknisk kontroll.

Anbefalt tiltak
Det anbefales å få anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet, herunder solcelleanlegg, batteribank, inverter og aggregat, samt tilhørende kabling og sikringsutstyr. Det bør samtidig påses at anlegget har nødvendig dokumentasjon og samsvarserklæringer.

29. Branntekniske forhold
Ingen observasjoner registrert.

30. Lyd- og støyforhold
Ingen observasjoner registrert.

31. Innvendige trapper
Ingen observasjoner registrert.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Ingen observasjoner registrert.

33. Radon
Ingen observasjoner registrert.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter
Ingen observasjoner registrert.

DEL 35

35. Markedsverdi (valgfri tilleggsmodul)

Markedsverdi

Markedsverdi (kr)	**2690000**
Anbefalt prisantydning (kr)	—
Låneverdi (kr) – valgfritt	—

Vurderingsgrunnlag / metode

Dette er etter min vurdering en mer presis og takstfaglig begrunnelse, fordi den forklarer både hva som trekker verdien opp og hva som trekker den ned.
Det er fortatt en vurdering utfra sammenlignbare salg.

Merknad

Vurderingsgrunnlag / begrunnelse for markedsverdi
Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens beliggenhet på Gålå, størrelse, planløsning, byggeår, standard og tekniske tilstand. Det er lagt positiv vekt på attraktiv beliggenhet med gode utsiktsforhold, nærhet til alpinanlegg og gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter, samt vinterbrøytet adkomst. Hytta er delvis oppgradert de senere år, blant annet med etterisolering, ny utvendig kledning og oppgradert tak, noe som trekker verdien opp.

Ved vurderingen er det samtidig tatt hensyn til at eiendommen har enkel teknisk infrastruktur med strømforsyning fra solcelleanlegg/batteri og aggregat, vann fra borebrønn, kun gråvannsavløp og begrenset sanitærløsning. Det er også hensyntatt bygningens alder, enkelte eldre bygningsdeler samt forhold omtalt med TG2 i rapporten.

Markedsverdien er fastsatt etter en samlet skjønnsmessig vurdering av eiendommens beliggenhet, bruksegenskaper, standard, tekniske forhold og forventede etterspørsel etter fritidseiendommer på Gålå, sammenholdt med tilgjengelige markedsobservasjoner for tilsvarende fritidseiendommer i området.

Markedsverdi er en valgfri tilleggsmodul og inngår ikke i minimumsrapporten etter avhendingsloven med forskrift.

DEL 36

36. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 4

1. Anneks/ute wc/lager – Anneks/ute wc/lager

Avvik: Når anneks/uthus oppført er det ikke opplyst byggeår.
Uthuset er et frittstående tilleggsbygg med bod, skåle og utedo. Bygningen er fundamentert på ringmur av betong på grunn. Ytterveggene er utført som bindingsverk med beiset panelkledning. Taket er utført som saltak med tresperrer og tekket med pappshingel. Det er trefløyingsdører og labankdører.

Innvendig er det trevirke, med delvis panelte vegger og delvis synlig bindingsverk. Himlingen er dels panelt og dels utført med synlige taksperrer. Bygningen mangler trapper. Det er en overbygd sval på ca. 5 m².

Bygningen benyttes som bod/lager, skåle og utedo og er vurdert som et tilleggsbygg til hytten.

Yttertaket er tekket med takshingel. Isolasjonstykkelsen i tak og vegger er ikke kjent. Bygningen fremstår som en enkel, eldre sekundærbygning tilpasset bruken.
Konsekvens: Eventuelle fukt- og råteskader eller andre svekkelser kan medføre behov for vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å opprettholde jevnlig vedlikehold av uthuset, med særlig kontroll av taktekking, ytterkledning, treverk nær terreng og øvrige utsatte konstruksjoner.

2. Vinduer og ytterdører – Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er vinduer av varierende alder på hytten. Enkelte vinduer er av nyere dato, mens øvrige vinduer fremstår som eldre. De eldre vinduene må påregnes utskifting på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

Ytterdøren fremstår som eldre og vurderes å ha nådd eller være nær forventet levetid. Det må påregnes utskifting av ytterdør på sikt.
Konsekvens: Eldre vinduer og ytterdør kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med dagens løsninger. Det kan medføre økt varmetap, trekk og redusert komfort. Det må også påregnes økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader etter hvert som komponentene blir eldre.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold. Eldre vinduer og ytterdør bør vurderes utskiftet når tilstand, funksjon eller energiegenskaper tilsier behov.

3. Veranda nord – Veranda nord

Avvik: Veranda mot nord har fin utsikt over omkringliggende landskap. Verandaen har rekkverk som er utført etter eldre krav/standard, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.
Konsekvens: Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav medfører økt risiko for fall, spesielt for barn.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere oppgradering av rekkverket til dagens krav, herunder høyde og øvrige sikkerhetsmessige forhold.

4. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Avvik: Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Hoveddelen av hytten er fundamentert på pilarer. Søndre del av hytten står på støpt grunnmur, mens nordre del står på murt og støpte forskalingsblokker. Fundamenter og grunnmur er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige forhold.
Det er ikke etablert ordinært dreneringssystem rundt hytten. På baksiden av hytten er det gravd terreng og etablert fall bort fra bygningen for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen. Det er ikke kjent om det er etablert annen fuktsikring mot grunn.
Konsekvens: Fuktbelastning over tid kan medføre fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner og i verste fall skader på fundamenter og grunnmur. Det kan også oppstå behov for etablering av drenering og andre fuktsikringstiltak.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på terrengavrenning og eventuelle tegn til fukt i grunnmur og konstruksjoner. Terrengfallet bort fra hytten bør opprettholdes. Ved tegn til fuktproblemer eller ved endrede forhold bør det vurderes å etablere et tilfredsstillende drenerings- og fuktsikringssystem rundt de delene av hytten som står på grunnmur.

Signatur og dato

Befaringsdato	**13.08.2026**
Rapportdato	**03.09.2026**
Takstmann	**Henning Nordlien-Skar**
Tittel	**Bygg & anleggs-fag ingeniør og takstmann**

PEER GYNTVEGEN 2347

HØYDE OVER HAVET

922 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Vinstra stasjon Linje F6, RE10	**25 min** 21.3 km
Ringebu stasjon Linje F6, RE10	**27 min** 24.2 km
Vadet Linje 247	**14 min** 13.7 km
Kraftstasjonskrysset Linje 242, 246, 247	**16 min** 15.1 km

AVSTAND TIL BYER

Vinstra	**25 min**
Lillehammer	**1 t 12 min**
Hamar	**1 t 54 min**
Oslo	**3 t 8 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Wadahl Høgfjellshotell	**7 min**
Wadahl Høgfjellshotell	**7 min**

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 194 m
- 447 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Gålå Skitrekk
- Kjøretid: 7 min
- Skitrekk i anlegget: 7

AKTIVITETER

Frisbeegolf Gålå	**6 min**
Wadahl Høgfjellshotell	**7 min**
Kjelkeaking	**9 min**
Frisbeegolf Gålå	**10 min**
Rudi Gard	**24 min**
Ringebu Stavkyrkje	**29 min**
Skeikampen Skøytebane	**35 min**
Skeikampen Terrengpark	**36 min**

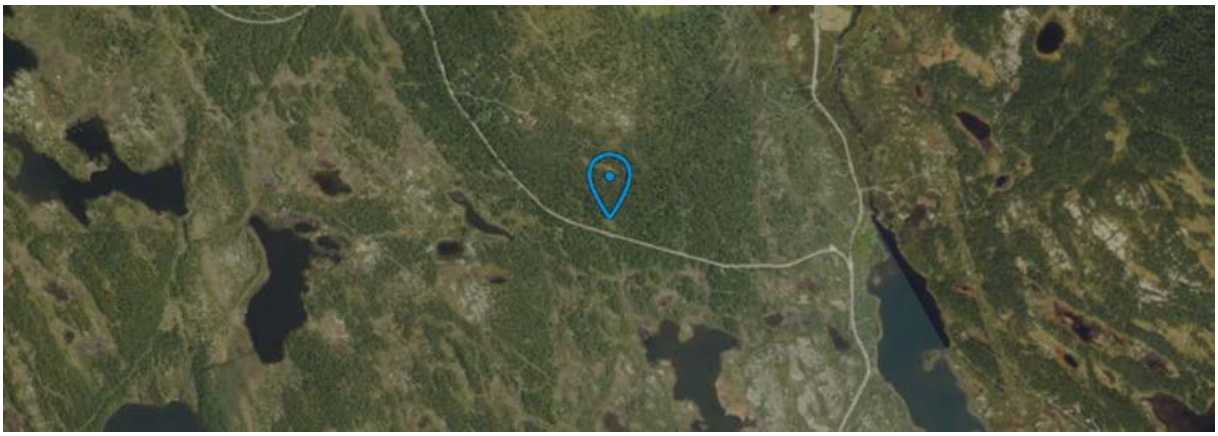
SPORT

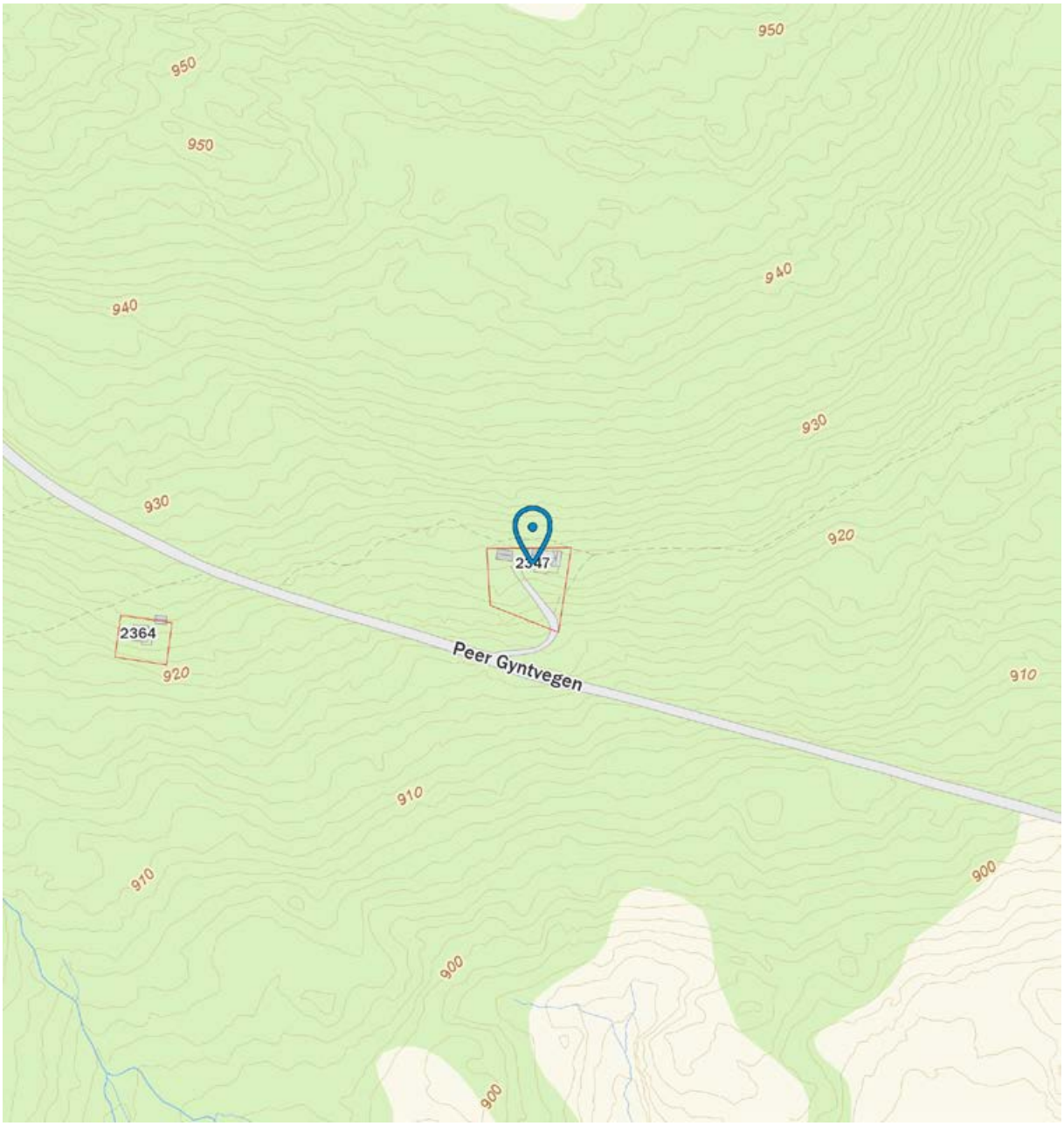
Liene skule Aktivitetshall, ballspill	**17 min** 13.4 km
Lia grasbane Fotball	**19 min** 14.1 km

DAGLIGVARE

Joker Gålå Søndagsåpent	**7 min** 4.6 km
Kiwi Harpefoss	**21 min**

FINN 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





FINN 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

enova

Energiattest



Adresse **Peer Gyntvegen 2347, 2646 GÅLÅ**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345289**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **156534854**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **14**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **214,61**

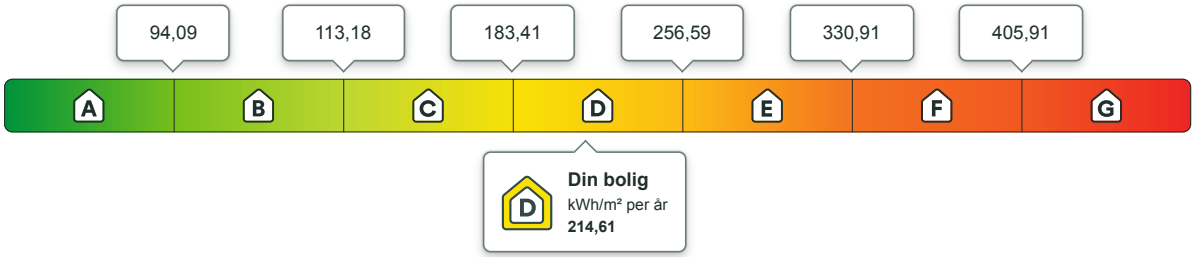
Peer Gyntvegen 2347, 2646 GÅLÅ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
25 596,84	**273,72**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Peer Gyntvegen 2347, 2646 GÅLÅ

Detaljering

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

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

Peer Gyntvegen 2347, 2646 GÅLÅ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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 8: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: 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 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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.

Boligselgerforsikring



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet og rekkehus	8 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 600/2 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/ tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom



Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» eiendom. Alle brukte eiendommer har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 1311260075 / Unni Rolstad, tlf.481 49 015
Peer Gyntvegen 2347, 2646 GÅLÅ
gnr. 123, bnr. 14 i Sør-Fron kommune

Bud stort kr.:_____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnummer: 1311260075
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.09.2026

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL



Å kjøpe bolig eller eiendom er ikke noe man gjør så mange ganger i løpet av livet. Å gi deg en trygg og god kjøpsopplevelse er derfor vår førsteprioritet. Ikke nøl med å ta kontakt med oss hvis du er usikker eller lurer på noe.
Vi er her for deg hele veien!

Unni Rolstad
Eiendomsmegler MNEF

481 49 015
Unni@em1lg.no

Vinstra, Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal

eiendomsmegler1.no

Notatark

Notatark

Notatark

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL