



aktiv.

Damvegen 51, 2864 FALL

**Hytteidyll ved vakre Trevatn!
Solrikt og fantastisk utsikt! 2
soverom- strøm - bilveg frem -
bademuligheter - turområde.**



Eiendomsmegler
Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564
E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 56 350,-
Total ink omk.: Kr 2 256 350,-
Årlig festeavgift: Kr 6 564,-
Selger: Geir Hvalby

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 56/63 kvm
Tomtstr.: 2112.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 67, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1209250020

Fritidseiendom ved idylliske Trevatn!

Lun og trivelig fritidsbolig med flott utsikt til Trevatna. Her kan man lade batterier i naturskjønne omgivelser og lade egne batterier i helger og ferier.

Kjøkken og stue er i åpen løsning, noe som skaper en luftig og god romfølelse. Fin plass til både spisebord ved kjøkkenet og sofagruppe ved karnappvinduet. Et fint samlingssted for familie og venner, eller bare nyte utsikt og finne ro i sjela.

Det er 2 soverom i hytta, samt toalettrom med Cinderella forbrenningstoalett på gass. Innlagt strøm.

Terrasse både ved inngangen og utenfor stue, hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft. Bod og utedo inntilbygd hytta.

Trapp i terrenget til parkeringsplass. Skrånende festet tomt, som i store deler består av naturtomt.

Kort veg til vannet med fine bade- og fiskemuligheter.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen24
Tilstandsrapport40
Egenerklæring67
Energiattest72
Nabolagsprofil78
Forbrukerinformasjon84
Budskjema85



Idyllisk område rett utenfor hytteveggen.
Nydelig utsikt!





Åpen løsning mellom kjøkken og stue.



Kjøkkenet har mørk innredning.
Stemningsfull peis gir god varme på kjølige kvelder.





Inneholder 2 soverom.



Enkelt hyttebad.





Flaggstang på eiendommen.
Fin terrasse ved inngangspartiet.



Hytte i naturskjønne omgivelser.
Terrasse utenfor stue hvor man kan nyte solrike dager.

Kort veg til Trevatn med bade-
og fiskemuligheter.



Plantegning

1. etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m²

Stue/ kjøkken, 2 soverom, toalettrom og entré.

BRA-e: 7 m²

Bod og utedo.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde i: Varierende, men målt 228 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
Terrasse mot/nord øst foran inngangspartiet på ca. 18 m².

Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 22 m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2112.9 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt som er skrånende.

Tomten er omgitt av naturlig vegetasjon, sådd gressplen og fjell.

Gruset innkjøring/parkering.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Etableringsdato: 09.03.2005.

Målebrev fra 2005 viser et areal på 2113,5 m2.

Tilbygg av bod på fritidsbolig mot nord/vest står delvis på tomtegrensen.

Årlig festeavgift

Kr 6 564

Festetid

Festetiden gjelder til den sies opp av fester.

For ytterligere info rundt festeforholdet konferer med megler.

Regulering av festeavgift

Avtalte vilkår for regulering: KPI.

Sist regulert i 2023.

Neste regulering i 2025.

Ingen forkjøpsrett til bortfester, men bortfester skal godkjenne ny fester.

I tillegg til festeavgiften betales det også serviceavgift til grunneier. Denne avgiften dekker tilgang til veger, vannforsyning, etc.
Veiavgift blir ca. 1800 for 2025, faktureres i mai.
Ekstra avgift for 2025 på ca. kr. 1500,- pga ødelagt bro og ekstra slitasje på omkjøring.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det vil ikke være mulig å innløse tomten på nåværende tidspunkt.

Fstekontrakt datert

01.08.2005.

Beliggenhet

Koselig fritidsbolig beliggende i attraktivt hytteområde ved idylliske Trevatn.
Eiendommen ligger nær vannet - som byr på mange fine muligheter for aktiviteter som bading, fiske og båtliv.
Helårs bilvei. Båtplass.

Kort vei til Vassendlandet med fin badeplass og klatrepark. Her kan man også leie kano.

Flott jaktterreng og fantastiske skimuligheter med preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet.

Med store markaområder i nærmiljøet har man gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området.

Det er ca. 10 min kjøring med bil til Hov sentrum, hvor man finner dagligvare, diverse forretninger, apotek, spisesteder og bensinstasjon.

Ca. 1,5 timers kjøring til Oslo.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er fritidsbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Ole Anders Sørum Brænden

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er fra ca. 2007 og påbygd i ca. 2012.
Normal standard og planløsning

Bygning fundamentert på støpte pillarer på fjell.
Innramming av treverk rund bygningens fundamentering.
Yttervegg i trekonstruksjon.
Liggende utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord.
Taktekking med asfaltshingel. Takrenner og utvendige beslag i metall.
Vindskier i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass, i hovedsak som fra byggeåret og fra 2012 i påbygg stue.
Trevinduer med 2-lags glass fra 1976 på stue/ kjøkken og soverom mot vest.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2015.
Boddører i treverk

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Terrasse mot/nord øst foran inngangspartiet på ca. 18 m².
Tresøyler med betongfundament. Rekkverkhøyde på ca. 84 cm.

Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 22 m².
Fundamentert med tresøyler med betongfundamenter.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 84 cm.
Trapp i treverk.

Pumpehus med borehull og håndpumpe og elektrisk pumpe.
Pumpehus er delt med naboeiendommen.

Byggegrunn av fjell.
Takvann ført ut på terreng.
Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør/fuksikring da fundamentering er satt på fjell, og boligen har åpen fundamentering.
Fundamentert på støpte søyler på fjell.
Skrånende tomt.

Iht. tilstandsrapport datert 17.03.2025 av Ole Anders Brænden.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 9: Maur.
Pkt. 11: El-anlegg. Faglært: Caverion.
Pkt. 14: Hytta er bygd med egeninnsats delvis av ufaglærte.
Pkt.16: Hytta er oppført av ufaglærte/faglærte på dugnad. Utført kun av ufaglært/egeninnsats/ dugnad.

Innhold
Fritidsbolig med alt på en flate, som inneholder: Stue/ kjøkken, 2 soverom, toalettrom og entré, samt bod og utedo.

Terrasse mot/nord øst foran inngangspartiet på ca. 18 m².
Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 22 m².

Pumpehus med borebrønn på eiendommen.

Standard
Velkommen til en sjarmerende fritidsbolig hvor skuldrene senkes og batteriene lades.
Denne lune og arealeffektive hytta ligger idyllisk til med vakker utsikt mot Trevatna, og byr på naturskjønne omgivelser som gir ro i sjela – enten du kommer hit for en helg eller lengre ferier.

Hytta har en åpen og luftig planløsning mellom kjøkken og stue, som skaper en god romfølelse og gjør det enkelt å være sammen.
Her er det god plass til både spisebord ved kjøkkenet og en hyggelig sofagruppe ved karnappvinduet – det perfekte stedet å nyte utsikten, en god bok eller godt selskap.

Med to soverom og toalettrom med Cinderella forbrenningstoalett (gass), er boligen funksjonell og

praktisk.
Det er innlagt strøm, og hytta fremstår som godt vedlikeholdt med en varm og koselig atmosfære.

Uteområdet byr på flere fine oppholdssoner – her er det terrasse både ved inngangspartiet og utenfor stuen, hvor du kan nyte solrike dager og frisk luft.
Dagens eiere har lagt ned uttalige timer for å få eiendommen slik den fremstår i dag.
En praktisk bod og en utedo er tilknyttet hytta, og trappen i terrenget leder deg trygt ned til parkeringsplassen.

Tomten er skrånende og består i stor grad av naturtomt, noe som gir en ekte hyttefølelse.

Beliggenheten like ved vannkanten åpner for et aktivt og avslappende friluftsliv – enten du vil bade, fiske, padle eller bare nyte stillheten ved vannet. Det er båtplass ca. 200 meter nedenfor eiendommen.
Det er også kort vei til Vassendlandet med fin badeplass og klatrepark. Her kan man også leie kano.

Dette er en plass for både ro og fellesskap – en liten perle ved vakre Trevatn.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum.
Flislagt og belysning over benkeplate.
Plass til frittstående komfyr og kombiskap kjøl/frys.
Ingen ventilering.

BAD/ VASKEROM:
Toalettrom med laminatgulv, panel på vegger og panel i himling.
Servant. Speil. Cinderella forbrenningstoalett på

gass.
Urinal, toalett fra biltema.
Naturlig avtrekk på rommet.

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

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Profilerte furu-tredører.

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent ledningsnett.
Strøm ble installert i 2021.
Sikringsskapet er plassert i entré.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer medfølger i salget.

Hytta kan kjøpes møblert etter avtale med selger.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Normal standard på bygget ut ifra alder/ konstruksjon.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Tilbygg/ modernisering:
2010 Modernisering Montert parafinkamin i stue, tank under hytte. Egeninnsats.
2011 Modernisering Borebrønn etablert med påfølgende pumpehus. Utført i sammen med naboeiendom som også har tilgang på vannkilde. Utført av firma/egeninnsats.
2012 Tilbygg Påbygg mot øst, bygd inn del av terrasse i stue. Egeninnsats.

2015 Modernisering Ny ytterdør montert. Egeninnsats.
2021 Modernisering Innlagt strøm. Utført av firma.
2024 Modernisering Montert luft-luft varmepumpe. Utført av firma.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten. For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette. Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Utvendig > Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav. Større åpninger enn dagens krav i rekkverk/innrinn.

Konsekvens/tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak:

• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
• Sprekker nederst på kledning er registrert.
• Det er observert glipper/åpninger i overganger/ lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
• Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.
• Det er ikke behov for strakstiltak. Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Loftluke er ikke isolert / har utette pakninger. Misfarging på undertak.

Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Lufting/ ventilering bør forbedres. Loftluke bør isoleres og det bør samtidig monteres pakning. Ved uisolert loftluke kan det oppstå uønsket varmetap med påfølgende kondensering. Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av konstruksjone ivaretas.

Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Værslitte karmen utvendig. Det er ikke montert vannbrett-/ eller beslag over vinduer. Eier opplyser at det er registrert vanndråper på et vindu i innvendig vinduskarm i karnapp.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider bør påregnes.

Når det mangler beslag og-/eller vannbrett over og under vinduer i ytterveggen, kan det føre til at regnvann og smeltevann trenger inn i veggen rundt vinduet, noe som kan forårsake fuktskader på både vinduet og den omkringliggende veggen. Dette kan igjen føre til råteskader på treverket, som svekker konstruksjonen og kan kreve kostbare reparasjoner. Vannbrett og beslag må monteres for å lukke avviket.

Utvendig > Vinduer - 2:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Værslitte karmen utvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.

Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under

balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.

Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rom i entré.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må nivåforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør ligger åpent i uisolerte rom under etasjeskille og over terreng før det er gravd ned i terreng.

Avløpsrør er ikke tilstrekkelig klamret.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Avløpsrør som ligger åpent over grunn og utsettes for frost deler av året har større risiko for lekkasjer og skader. Det må påregnes ekstra kontroll/vedlikehold av avløpsanlegget da det er fare for at vannlåser, skjøter etc. kan fryse i stykker.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Hull i gulv som er tettet igjen med byggskum etter gammelt avløp fra dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Nytt gulv må legges om man ønsker gulv uten hull i.

Vannsøl må unngås på dette rommet.

Sanitærrom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Det er ikke installert vann i fritidsboligen. Vann fra borebrønn i pumpehus nede ved parkering. Elektrisk pumpe med mulighet for påkobling av hageslange. Vannprøve er foretatt i 2012-funnet i orden.

Parkering

Ved hytta.

Solforhold

Gode sol- og utsiktsforhold.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

2203206

Radonmåling

Radontiltak er ikke aktuelt for denne type fundamentering.

Fundamentering sørger for god utlufting.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Ildsted er montert. Peisinnsats. Pipe i lettklinkerblokker.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. Olje/ parafin.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Parafinkamin. Ildsted-peisinnsats.

Det gjøres oppmerksom på at myndighetene fra 2020 forbyr fyring med olje. Kontakt kommunen for info.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstur er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:
Siste dato for tilsyn: 05.02.2024. Ikke utført.
Siste dato for feiing: 09.07.2019. Utført.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.
Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale

du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.
Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Kommunale avgifter

Kr 3 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker renovasjon og brannsyn/ feiing.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen:
Renovasjon kr 2126,25
Brannsyn, feiing kr 736,75

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 193 079

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt

- festeavgift

- serviceavgift

- velavgift

- strøm

- tv/ internett

- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader

- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til

eiendommen og gårdsplass

- bomveg: kun abonnement for å åpne bommen med

telefonen og det blir gjort ved å ringe et

telefonnummer

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Velforening

Det betales årlig kontingent til Damvegen hytteforening på ca. kr. 200,-.

Noe sosialt og noe dugnad kan forekomme via velforening.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 67, bruksnummer 1, festenummer 54 i Søndre Land kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3447/67/1/54:

17.08.2005 - Dokumentnr: 119558 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 4 500

Gjelder fra dato: 01/08-2005

Tomteverdi: NOK 90 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om regulering av leien
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2011 - Dokumentnr: 1005231 - Bestemmelse om veg
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:67 Bnr:1 Fnr:53

02.12.2011 - Dokumentnr: 1005231 - Bestemmelse om vannrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:67 Bnr:1 Fnr:53
Rett til å legge vann- og strømledning
Med flere bestemmelser

17.03.2005 - Dokumentnr: 1868 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3447 Gnr:67 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1565315 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0536 Gnr:67 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2005 - Dokumentnr: 119558 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:67 Bnr:1
Bestemmelse om adkomstrett

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende bygg er registrert på eiendommen i

dokumentasjon oversendt fra kommunen:
- Bygningsnr. 24284654 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol - tatt i bruk
- Bygningsnr. 300376664 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol - igangsettingstillatelse - ca. 5 m2

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det foreligger byggetegninger fra byggeår. Bygningen er i etterkant av byggeår tilbygd mot nord, og påbygd mot øst. Tegninger og ferdigattest av disse tiltakene er ikke fremvist.

Det foreligger tegninger fra kommunen, men det er avvik fra disse. Utvidelse med karnapp i stue er ikke inntegnet. Tillbygg og utvendige boder er ikke inntegnet. Terrasse og trapp i terrenget er ikke inntegnet. Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp
Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostander til brøyting og vedlikehold av

veg.
Dagens eier betale litt over 1000,- kr. for brøyting i 2024.

Det er ikke installert vann i fritidsboligen. Vann fra borebrønn i pumpehus nede ved parkering. Elektrisk pumpe med mulighet for påkobling av hageslange. Vannprøve er foretatt i 2012-funnet i orden.

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg. Eiendommen har avløp fra kjøkkenkum og servant på toalettrom som føres ut i grunnen.

Forbruksvann ledes til terreng. Avløpsrør er ikke frostsikret- se "tomteforhold>utvendig vann- og avløpsledninger".

Bygninger uten "innlagt vann" og med toalettløsning som utedo, biologisk toalett og forbrenningstoalett, trenger som hovedregel ikke utslippstillatelse dersom det ikke er spesifisert i regulerings/kommuneplan. Det finnes ingen utslippstillatelse for denne eiendommen, og gråvann (som bæres inn) føres ut i grøft til grunnen.

Kommentar Fra kommunen:
Eiendommen er ikke tilknyttet vann og avløp. Hvis det skal legges inn vann i hytta må det søkes om installasjon av avløpsanlegg, og det må gis utslippstillatelse fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2026 (11.4.2016) er avsatt til:
Fritidsbebyggelse - Nåværende

Gjeldende regulering:
3447 0536027 Lomvika (28.5.2003)

Formål:
Friluftsområde (på land)
Fritidsbebyggelse
Privat vei

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

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

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Kjøper må undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er på over to mål.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold: Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold: Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
55 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

56 350 (Omkostninger totalt)
72 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
75 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 272 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 275 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900 ,- oppgjørshonorar kr 7.900 ,- og visninger kr 3.000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, kommunal info, grunneier, eierskifte, foto, markedsføring, salgsoppgaver og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500 ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 45.000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

17.04.2025

Tilstandsrapport



Fritidsbolig

Damvegen 51, 2864 FALL

SØNDRE LAND kommune

gnr. 67, bnr. 1, fnr. 54

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 21008-1576

Referansenummer: XI2238

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden

Vår ref:



Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Koselig fritidsbolig beliggende i attraktivt hytteområde ved idylliske Trevatn. Eiendommen ligger rett ved vannkanten - som byr på mange fine muligheter for aktiviteter som bading, fiske og båtliv. Flott jakt terreng og fantastiske skiligheter med preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet. Ca. 2 timers kjøring til Oslo.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Bygning fundamentert på støpte pillarer på fjell. Innramming av treverk rund bygningens fundamentering. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekkning med asfaltshingel. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 56 m² over en etasje. Terrasse mot/nord øst foran inngangspartiet på ca. 18 m². Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 22 m². Pumpehus med borebrønn på eiendommen.

STANDARD:

Boligen er fra 2007 og påbygd i 2012. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. Åpent ledningsnett. Strøm ble installert i 2021.

OM TOMTEN:

Festet tomt på 2 112,9 m² som er skrånende. Tomten er omgitt av naturlig vegetasjon, sådd gressplen og fjell. Gruset innkjøring/parkering. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass, i hovedsak som fra byggeåret og fra 2012 i påbygg stue. Trevinduer med 2-lags glass fra 1976 på stue/kjøkken og soverom mot vest.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2015. Boddører i treverk Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Terrasse mot/nord øst foran inngangspartiet på ca. 18 m². Tresøyler med betongfundament. Rekkverkhøyde på ca. 84 cm. Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 22 m². Fundamentert med tresøyler med betongfundamenter. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 84 cm.

Trapp i treverk.

Pumpehus med borehull og håndpumpe og elektrisk pumpe. Pumpehus er delt med naboeiendommen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

RADON:

Radontiltak er ikke aktuelt for denne type fundamentering. Fundamentering sørger for god utlufting.

Ildsted er montert. Peisnnsats. Pipe i lettklinkerblokker. Profilerte furu-tredører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. Olje/parafin. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Parafinkamin. Ildsted-peisnnsats.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr og kombiskap kjøl/frys. Ingen ventilering.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, panel på vegger og panel i himling. Servant. Speil. Cinderella forbrenningstoalett på gass. Urinal, toalett fra biltema. Naturlig avtrekk på rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er ikke installert vann i fritidsboligen. Vann fra borebrønn i pumpehus nede ved parkering. Elektrisk pumpe med mulighet for påkobling av hageslange. Vannprøve er foretatt i 2012-funnet i orden.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Forbruksvann ledes til terreng. Avløpsrør er ikke frostsikret- se "tomteforhold>utvendig vann- og avløpsledninger". Bygninger uten "innlagt vann" og med toalettløsning som utedo, biologisk toalett og forbrenningstoalett, trenger som hovedregel ikke utslippstillatelse dersom det ikke er spesifisert i regulerings/kommuneplan. Det finnes ingen utslippstillatelse for denne eiendommen, og gråvann (som bæres inn) føres ut i grøft til grunnen.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Strøm - 230V lagt inn i 2021.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.



Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskapet er plassert i entré. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell. Takvann ført ut på terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør/fuktsikring da fundamentering er satt på fjell, og boligen har åpen fundamentering.

Fundamentert på støpte søyler på fjell.

Skrånende tomt.

Synlige utvendig avløpsrør i: Plast. Eiendommen har privat avløp direkte til grunnen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 2 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

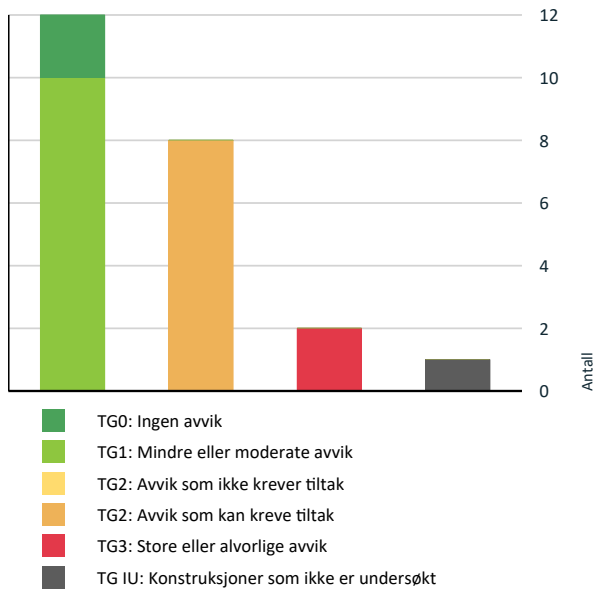
Lovlighet

[Gå til side](#)



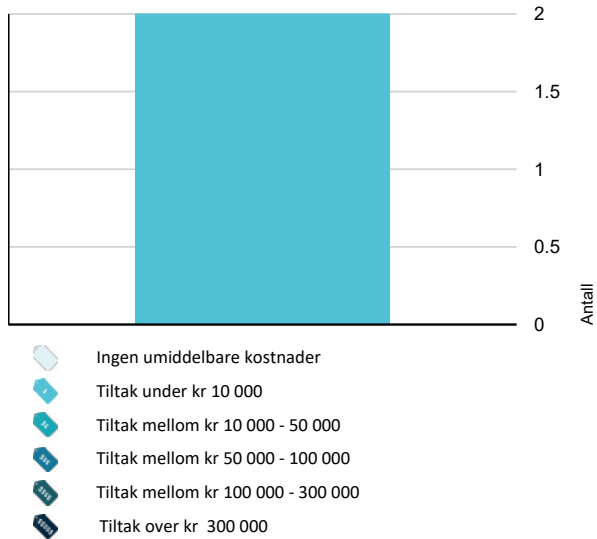
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): eier.

År	Prosjekt	Beskrivelse
2010	Modernisering	Montert parafinkamin i stue, tank under hytte. Egeninnsats.
2011	Modernisering	Borebrønn etablert med påfølgende pumpehus. Utført i sammen med naboeiendom som også har tilgang på vannkilde. Utført av firma/egeninnsats.
2012	Tilbygg	Påbygg mot øst, bygd inn del av terrasse i stue. Egeninnsats.
2015	Modernisering	Ny ytterdør montert. Egeninnsats.
2021	Modernisering	Innlagt strøm. Utført av firma.
2024	Modernisering	Montert luft-luft varmepumpe. Utført av firma.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltshingel.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Tilstandsrapport



Noe mose på tak under overbygg ved inngangsparti, anbefales fjernet da mose forkorter tekkingens levetid.

TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Sprekker nederst på kledning er registrert.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Overflatebehandling av endevend/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.
- Det er ikke behov for strakstiltak. Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.



Småsprekker observert i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønnet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte ved raft. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Loftluke er ikke isolert / har utette pakninger.
Misfarging på undertak.
Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier.

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m.

Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftluke bør isoleres og det bør samtidig monteres pakning. Ved uisolert loftluke kan det oppstå uønsket varmetap med påfølgende kondensering.

Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av konstruksjonen ivaretas.



Misfarging på undertak, ukjent årsak.



Lufting av skråtak er ikke ivaretatt. Enten er ikke lufting over skråtak etablert, eller så dekker isolasjon lufting.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass, i hovedsak som fra byggeåret og fra 2012 i påbygg stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte karmen utvendig.
Det er ikke montert vannbrett-/ eller beslag over vinduer.
Eier opplyser at det er registrert vannråper på et vindu i innvendig vinduskarm i karnapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Vedlikeholdsarbeider bør påregnes.

Når det mangler beslag og-/eller vannbrett over og under vinduer i ytterveggen, kan det føre til at regnvann og smeltevann trenger inn i veggen rundt vinduet, noe som kan forårsake fuktskader på både vinduet og den omkringliggende veggen. Dette kan igjen føre til råteskader på treverket, som svekker konstruksjonen og kan kreve kostbare reparasjoner. Vannbrett og beslag må monteres for å lukke avviket.



Værslitte karmen på vinduer utvendig.



TG 2 Vinduer - 2

Trevinduer med 2-lags glass fra 1976 på stue/kjøkken og soverom mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Værslitte karmen utvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2015. Boddører i treverk
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot/nord øst foran inngangspartiet på ca. 18 m². Tresøyler med betongfundament. Rekkverkhøyde på ca. 84 cm.
Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 22 m². Fundamentert med tresøyler med betongfundamenter. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 84 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.



Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav. Større åpninger enn dagens krav i rekkverk/inntrekk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre utvendige forhold

Pumpehus med borehull og håndpumpe og elektrisk pumpe.
Pumpehus er delt med naboeiendommen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innwendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Innwendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.

Innwendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Laminat.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue/kjøkken, og ca. 10 mm i entré.



Tilstandsrapport

Overflateavvik er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Større overflate-avvik kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rom i entré.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må nivåforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Radontiltak er ikke aktuelt for denne type fundamentering. Fundamentering sørger for god utlufting.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted er montert. Peisinnsats. Pipe i lettklinkerblokker.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte furu-tredører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. Olje/parafin. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Parafinkamin. Ildsted-peisinnsats. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.



Varmepumpe luft-luft fra 2023.



Parafinkamin montert i 2010.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr og kombiskap kjøl/frys. Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.



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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, panel på vegger og panel i himling. Servant. Speil. Cinderella forbrenningstoalett på gass. Urinal, toalett fra biltema. Naturlig avtrekk på rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Hull i gulv som er tettet igjen med byggsaum etter gammelt avløp fra dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Nytt gulv må legges om man ønsker gulv uten hull i.

Vannsøl må unngås på dette rommet.

Sanitærrom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG RU Vannledninger

Det er ikke installert vann i fritidsboligen. Vann fra borebrønn i pumpehus nede ved parkering. Elektrisk pumpe med mulighet for påkobling av hageslange. Vannprøve er foretatt i 2012-funnet i orden.

Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Forbruksvann ledes til terreng. Avløpsrør er ikke frostsikret- se "tomteforhold>utvendig vann- og avløpsledninger".

Bygninger uten "innlagt vann" og med toalettløsning som utedo, biologisk toalett og forbrenningstoalett, trenger som hovedregel ikke utslippstillatelse dersom det ikke er spesifisert i regulerings/kommuneplan. Det finnes ingen utslippstillatelse for denne eiendommen, og gråvann (som bæres inn) føres ut



Tilstandsrapport

i grøft til grunnen.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Strøm - 230V lagt inn i 2021.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i entré. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Spørsmål til eier

1. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist 1 stk. samsvarserklæring. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.

2. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar



Tilstandsrapport

Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Takvann ført ut på terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør/fuktsikring da fundamentering er satt på fjell, og boligen har åpen fundamentering.



Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på støpte søyler på fjell.



Terrengforhold

Skrånende tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlige utvendig avløpsrør i: Plast.
Eiendommen har privat avløp direkte til grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør ligger åpent i uisolerte rom under etasjeskille og over terreng før det er gravd ned i terreng. Avløpsrør er ikke tilstrekkelig klamret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør som ligger åpent over grunn og utsettes for frost deler av året har større risiko for lekkasjer og skader. Det må påregnes ekstra kontroll/vedlikehold av avløpsanlegget da det er fare for at vannlåser, skjøter etc. kan fryse i stykker.





Beregninger

Årlige kostnader		
Festeavgift, estimert.	Kr.	6 500
Kostnader brøyting, estimert	Kr.	1 000
Kostnader vei, estimert	Kr.	1 500
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	2 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	11 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

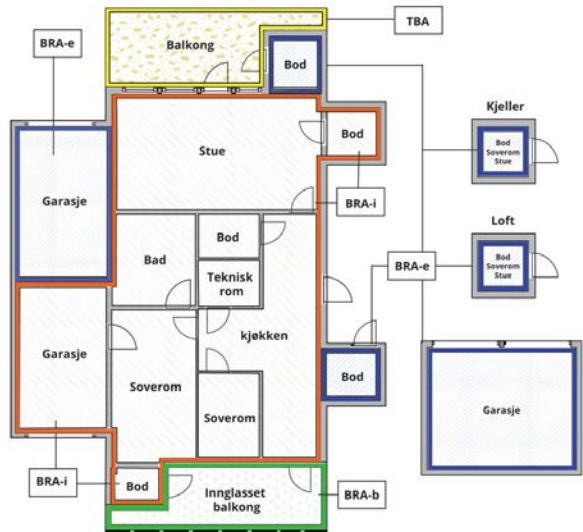
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	56	7		63	
SUM	56	7			
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom, Soverom, Soverom 2	Bod, Utedo	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt.

Målt takhøyde i: Varierende, men målt 228 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse mot/nord øst foran inngangspartiet på ca. 18 m². Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 22 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det foreligger byggetegninger fra byggeår. Bygningen er i etterkant av byggeår tilbygd mot nord, og påbygd mot øst. Tegninger og ferdigattest av disse tiltakene er ikke fremvist.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er vedlag avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det



opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	56	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Bente Hvalby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	67	1	54	0	2112.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Damvegen 51	01.08.2005		

Hjemmelshaver

1/1 Geir Hvalby

Kommentar

Bruksnavn; Tomt nr. 5.

Tilbygg av bod på fritidsbolig mot nord/vest står delvis på tomtegrensen.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg.

Eiendommen har avløp fra kjøkkenkum og servant på toalettrom som føres ut i grunnen.

Regulering

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2016-2026 for Søndre Land.

Arealformål: Fritidsbebyggelse - nåværende

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
670 000	2009



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.03.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.03.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	27.09.2005	Byggetegninger.	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.03.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	17.08.2005	Kontrakt for feste av tomt til fritidsbebyggelse.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle

eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i

BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeaværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatretslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeaværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare



Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250020	
Selger 1 navn	
Geir Hvalby	
Gateadresse	
Damvegen 51	
Poststed	Postnr
FALL	2864
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalennr.	2203206

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GH

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Maur

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

El-anlegg

Arbeid utført av

Caverion

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hytta er bygd med egeninnsats delvis av ufaglærte

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hytta er oppført av ufaglærte/faglærte på dugnad.

Arbeid utført av

Egeninnsats

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1209250020

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1209250020

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250020

Initialer selger: GH

4

70

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Hvalby	58be309edcb5e49dd8ab1645f4208ad1fc9e4f83	08.03.2025 11:18:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

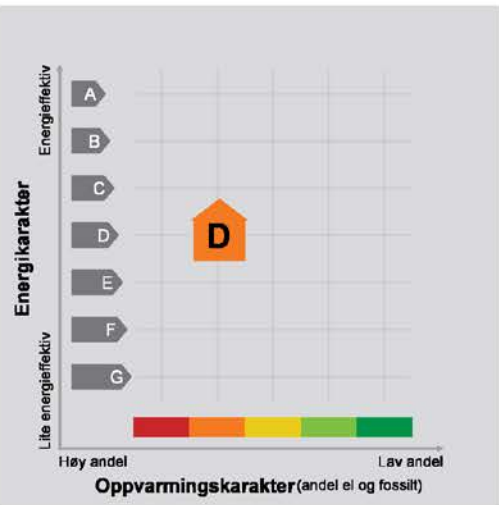
→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

71

Document reference: 1209250020

Adresse	Damvegen 51
Postnummer	2864
Sted	FALL
Kommunenavn	Søndre Land
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	54
Byggningsnummer	24284654
Bruksenhetnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-108099
Dato	17.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

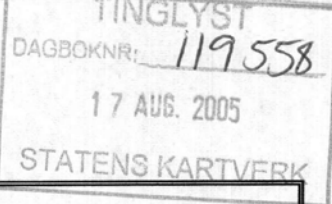
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

[Returadresse etter tinglysing:
Kristen Granum
Søndre Granum
2864 Fall, Tlf.: 61 12 28 57
NO 970 524 487 MVA]

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter endringer i tomtfesteloven ved lov av 2. juli 2004 nr. 63 og endringer i forskrift om tomtefeste ved kgl. resolusjon 15. oktober 2004.



Opplysninger som skal tinglyses:

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr. 0536	Kommunenavn: Søndre Land	Gårdsnr.: 67	Bruksnr.: 1	Festenr. 54	U.f.nr.:
2. Bortfestes av					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer) 2 5 0 8 5 7 		Navn Kristen Torgersen Granum		Ideell andel 100 %	
3. Til					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer) 1 5 1 2 5 0 		Navn: Ann Helen Lindborg		Ideell andel	
4. Festeavgift pr. år					
Kr 4500				Tomteverdi kr 90.000	
5. Festetid					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.				Opprettet: 1/8-05 (dato)	
6. Panterett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.					
7. Supplerende tekst: (Bare opplysninger som skal tinglyses)					
 Doknr: 119558 Tinglyst: 17.08.2005 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM					

8. Beliggenhet**a) Feste av avgrenset areal**på eiendommen **Søndre Granum. g.nr. 67 b.nr. 1.**Tomta har fått festnr. 54Tomta er oppmålt jf. vedlagte målebrev hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er 2113 m².

Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.

Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

Tomta har nr. 5 i **Lomvika hyttefelt** jfr. reguleringsplanen.**9. Bebyggelse**

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

10. Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

11. Betaling og regulering av festavgiftFesteavgifta på kr 4500 er en avkastning av tomteverdien beregnet etter **5 %** av verdien som pr i dag er kr 90 000Festeavgifta betales forskuddsvis den **30. oktober** hvert år.

Avgifta reguleres hvert 2. år.

Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juli måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juli måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Skulle eieren ønske å la det gå lenger tid mellom regulering av festeavgifta for å få ens festeavgift og reguleringstidspunkt for tomtene, skal ikke festeren motsette seg dette.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifterVed kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, veger og lignende) med **kr 30.000**.

Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer til eieren eller andre for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

13. Veg, atkomst, parkering osv.

For atkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av vegforening, må det inngås egen avtale med vegforeningen for å få bruksrett.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting for veg som benyttes. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

Ved eventuell innløsning av tomta er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.

14. Råderett over tomta

Framleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtearealet som eier har. For større inngrep kreves bortfesters godkjenning. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesters eiendom.

15. Framtidig utviklingBebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert **15.01.2003**, revidert **12.10.2003** er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørledninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.

16. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

17. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall for tomta som festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett etter pkt. 6.

18. Tinglysing og omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart, delingsforretning, oppmålingsgebyr og eventuelle andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.

19. Kontraktsforutsetning

Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

20. Andre bestemmelser

.....
.....
.....
.....
.....

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester pluss tinglysingseksemplar.

21. UnderskrifterSted og dato: Fall 18-05

Bortfesters underskrift:

Kristen Torgersen Granum

Gjentatt med blokkbokstaver:

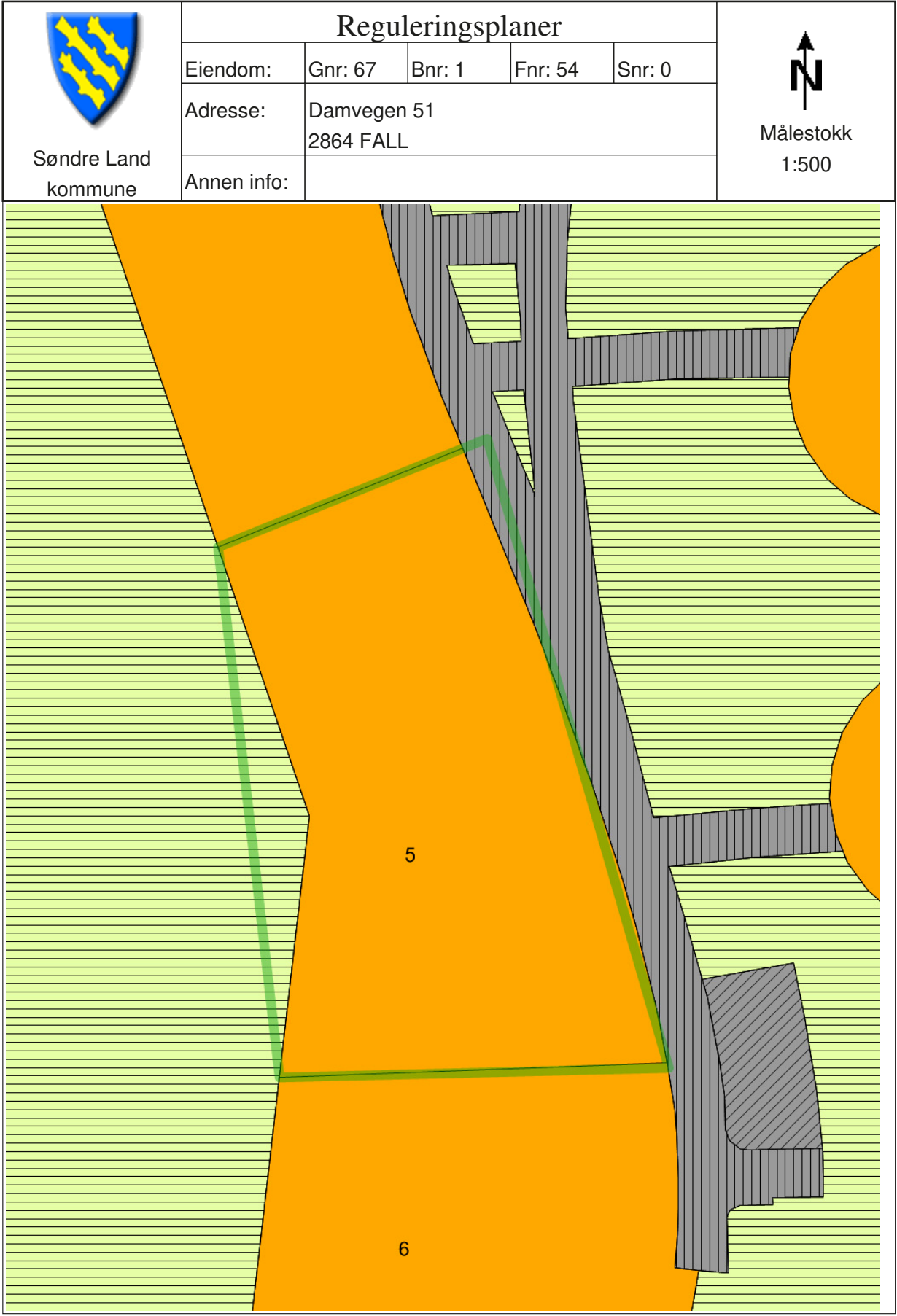
Kristen Torgersen Granum

Festers underskrift:

Ann Helen Lindberg

Gjentatt med blokkbokstaver:

Ann Helen Lindberg



Nabolagsprofil

Damvegen 51

Høyde over havet

402 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 28 min	🚶
🚆 Eina stasjon	30 min	🚶
Linje RE30	25.5 km	
🚆 Reinsvoll stasjon	31 min	🚶
Linje RE30	26.1 km	
🚆 Damvegen	7 min	🚶
Linje 480	3.3 km	
🚆 Brennavegen	7 min	🚶
Linje 480	3.4 km	

Avstand til byer

Raufoss	32 min	🚶
Gjøvik	42 min	🚶
Oslo	1 t 59 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hovsbakken, Søndre Land	15 min	🚶
🚗 Lyngstrand Camping	19 min	🚶

Vintersport

- Alpin
- Hovdebakken
 - Kjøretid: 42 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Galleri GRETTE	15 min	🚶
Land Golfklubb	15 min	🚶
Totenbadet	32 min	🚶
RaufossSkogen Sport- og Fritidpark	32 min	🚶

Sport

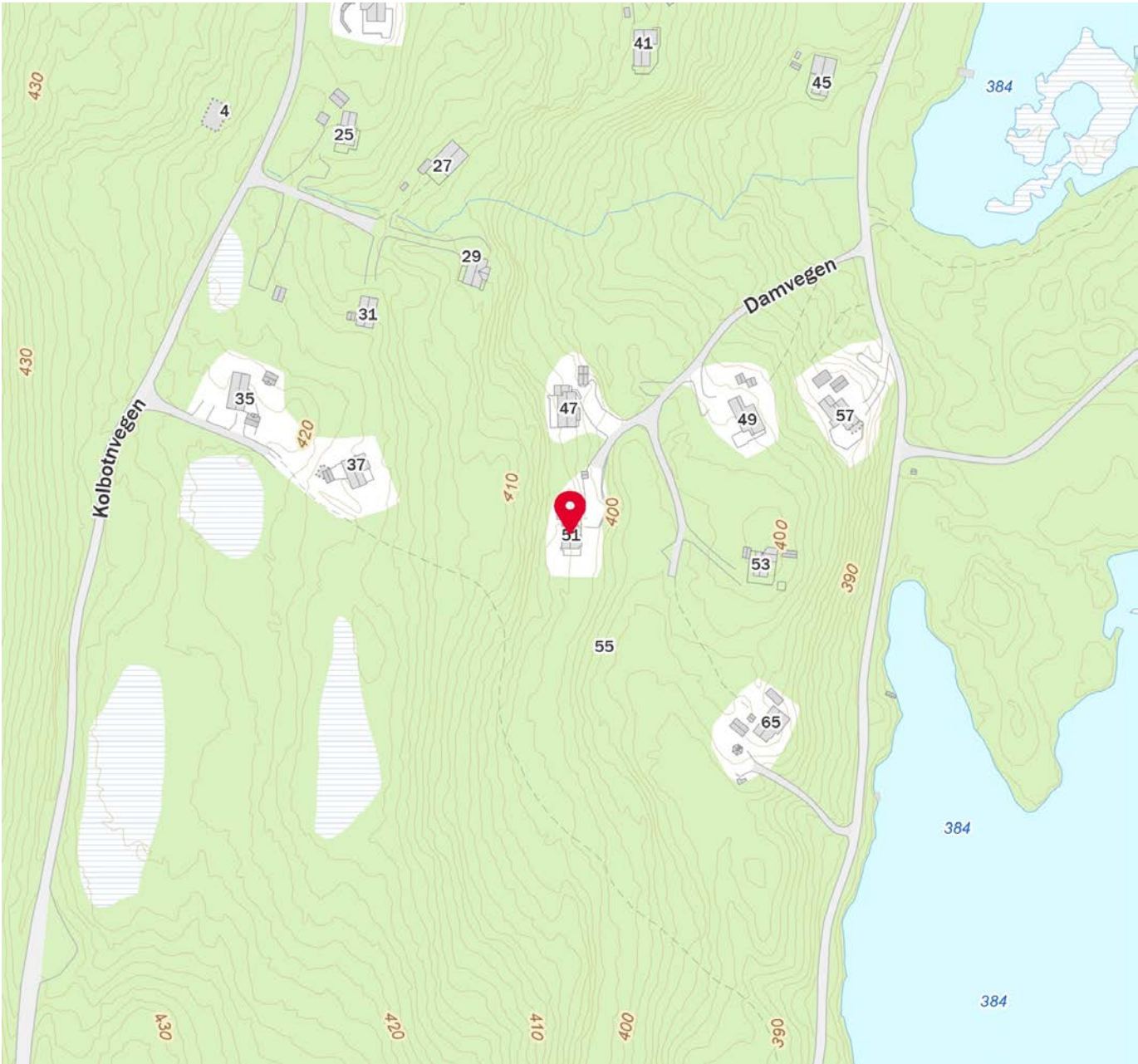
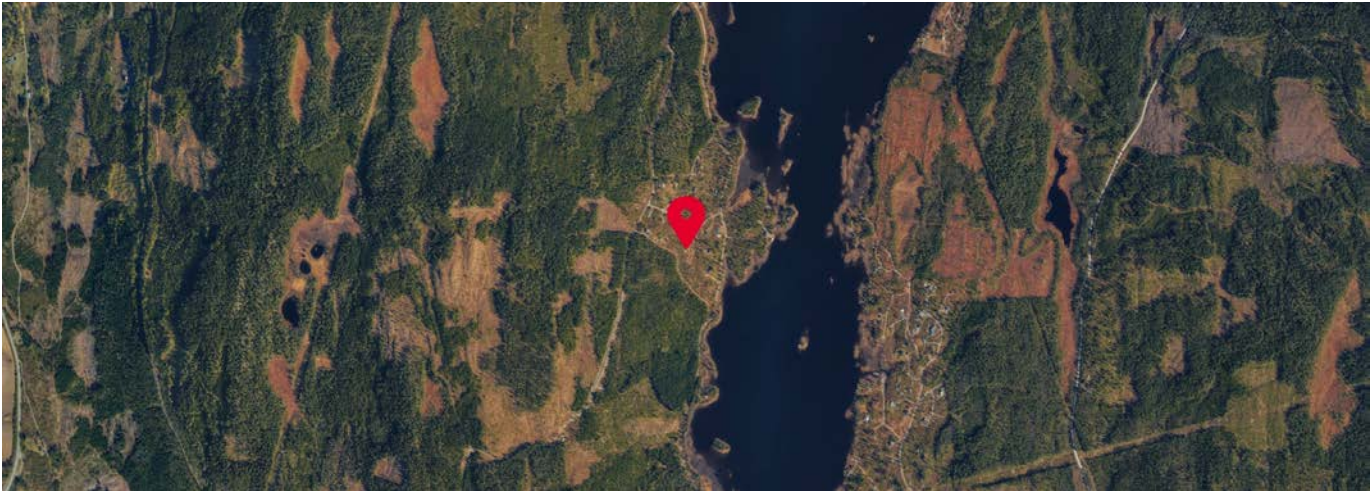
⚽ Holmen kastanlegg, friidrett	11 min	🚶
Fotball, friidrett	5.4 km	
⚽ Søndre Land ungdomsskole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	6.9 km	
🏊 Hov Treningssenter	14 min	🚶
🏊 Amfi Treningssenter Eina	30 min	🚶

Dagligvare

Joker Fall	11 min	🚶
Post i butikk, PostNord	6.3 km	
Rema 1000 Hov	14 min	🚶
Post i butikk	8.4 km	

Varer/Tjenester

📺 AMFI Raufoss	33 min	🚶
🏪 Apotek 1 Hov	15 min	🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSSEKKE DEKKER OGSÅ DISSE RETTSOMRÅDENE

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSSEKKE gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSSEKKE** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSSEKKE** fornyes årlig.

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. PLUSSEKKEdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSSEKKE.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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 help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Damvegen 51
2864 FALL

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Telefon: 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre