

aktiv.

Landåsvegen 840, 2861 LANDÅSBYGDA

**Landlig beliggende enebolig i
Landåsbygda - 4 soverom -
overbygget veranda - uthus -
nærhet til turmuligheter.**



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 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 42 490,-
Total ink omk.: Kr 1 692 490,-
Selger: Mona Olsen Johnsbråten
Tom Arne Johnsbråten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 235/249 kvm
Tomtstr.: 1673 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 131
Oppdragsnr.: 1209240133

Ditt nye hjem?

Enebolig med landlig beliggenhet i Landåsbygda. Her er det fin nærhet til gode turmuligheter, idylliske områder ved Landåsvatnet og ellers rolig og naturskjønn natur.

Boligen har romslig kjøkken med lys innredning og plass til spisebord. Stor vinkelstue med god plass for møblering. Med vedfyring i boligen skapes et lunt og godt miljø, samt god varme på kjølige kvelder. Godt med dagslys inn gir en lys og luftig romfølelse. Utgang til praktisk overbygget veranda hvor man kan nyte frisk luft og solrike dager.

Bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er 4 soverom og toalettrom i boligens 2. etasje.

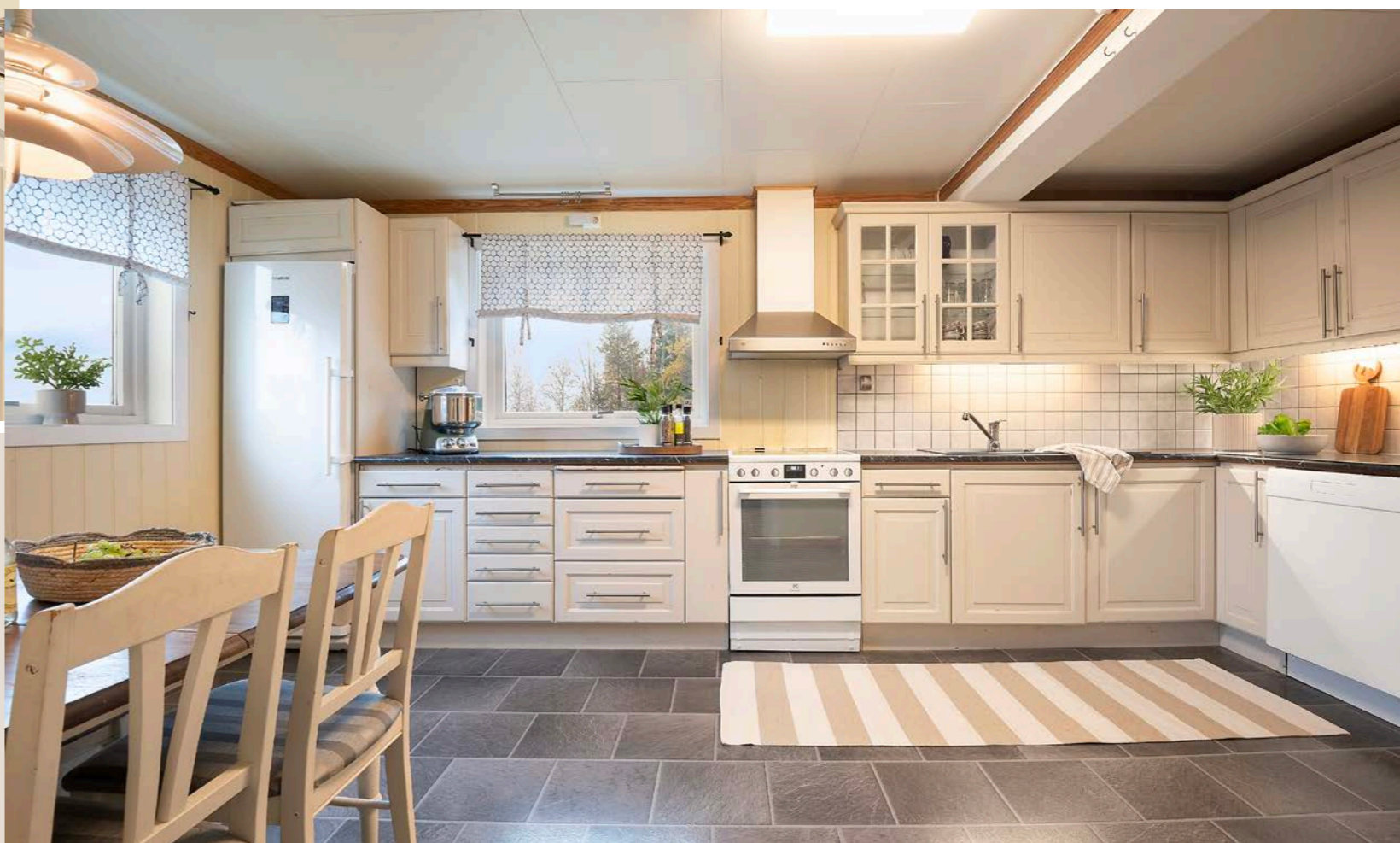
Godt med bodplass og oppbevaring i kjeller.

Skrånende tomt med plen og beplantning. Delvis inngjerdet. Uthus på eiendommen. Parkering på gruset plass ved boligen.



Innhold

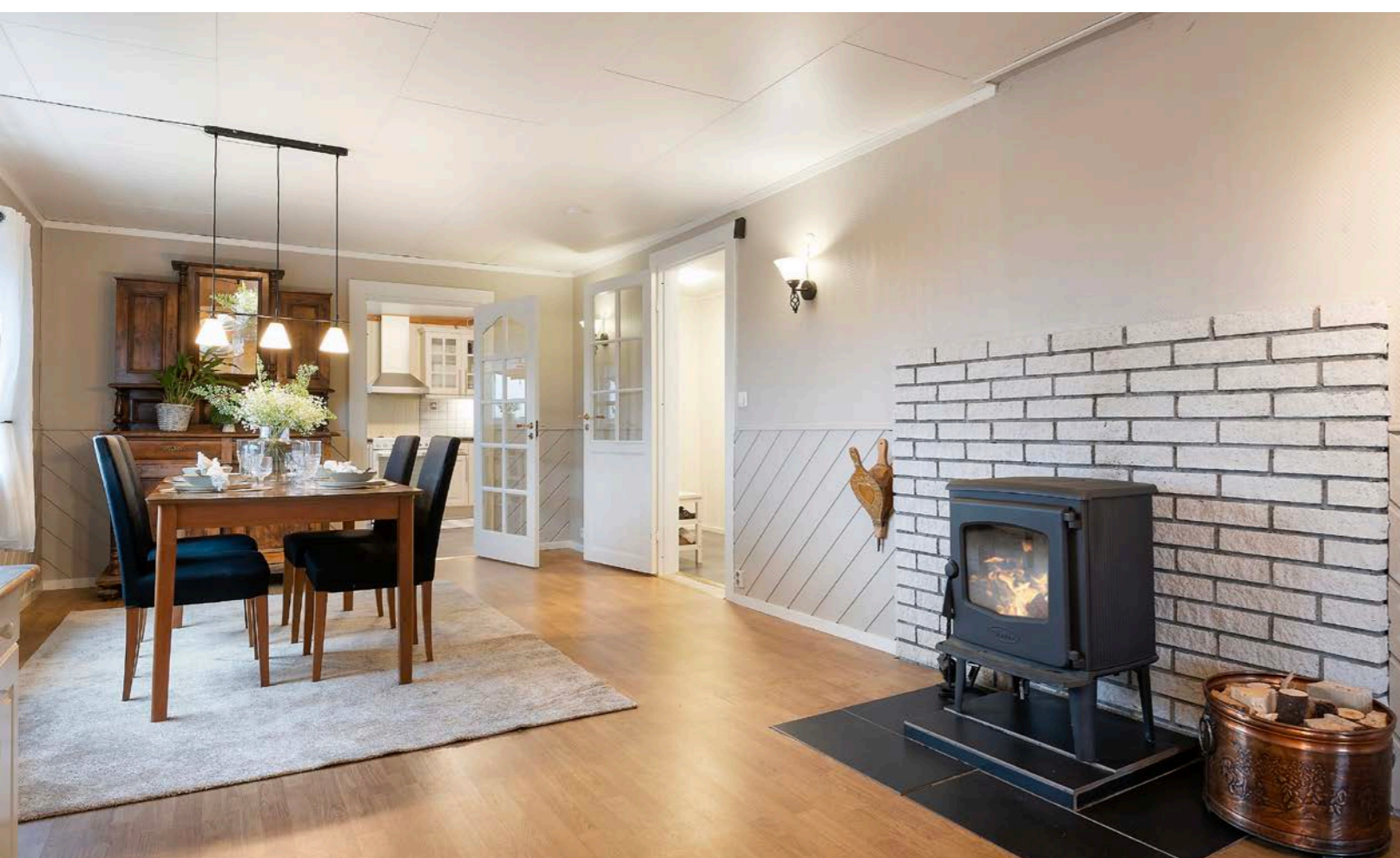
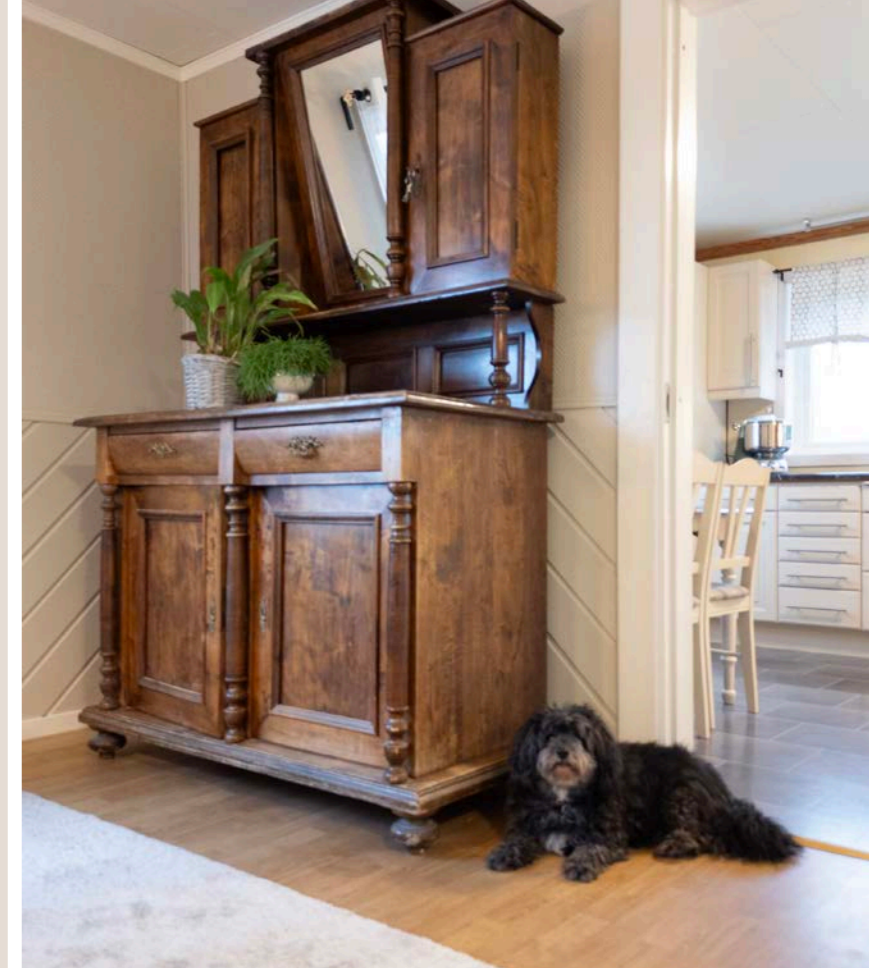
Velkommen	2
Plantegning	20
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	84
Energiattest	89
Forbrukerinformasjon	101
Budskjema	102



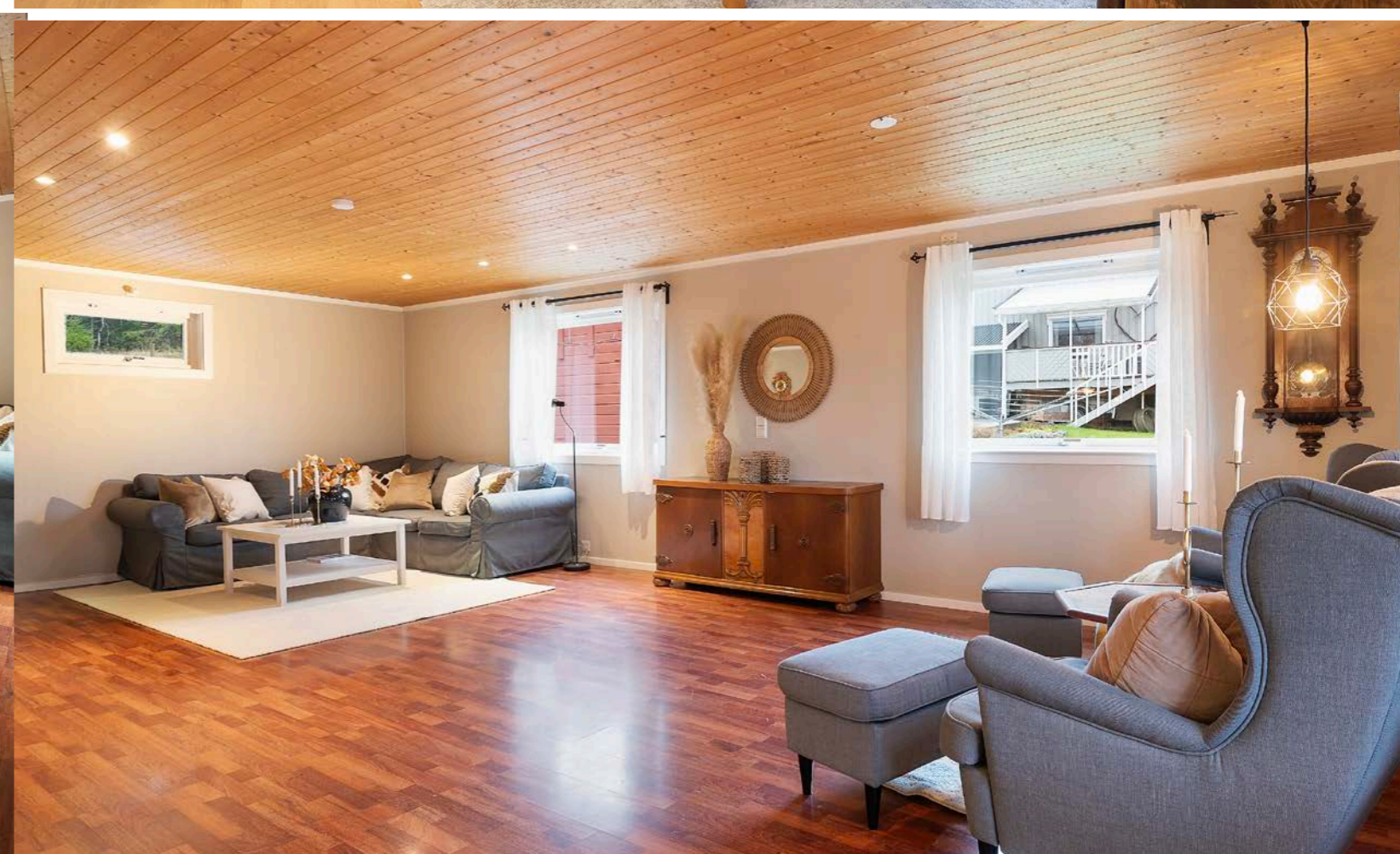
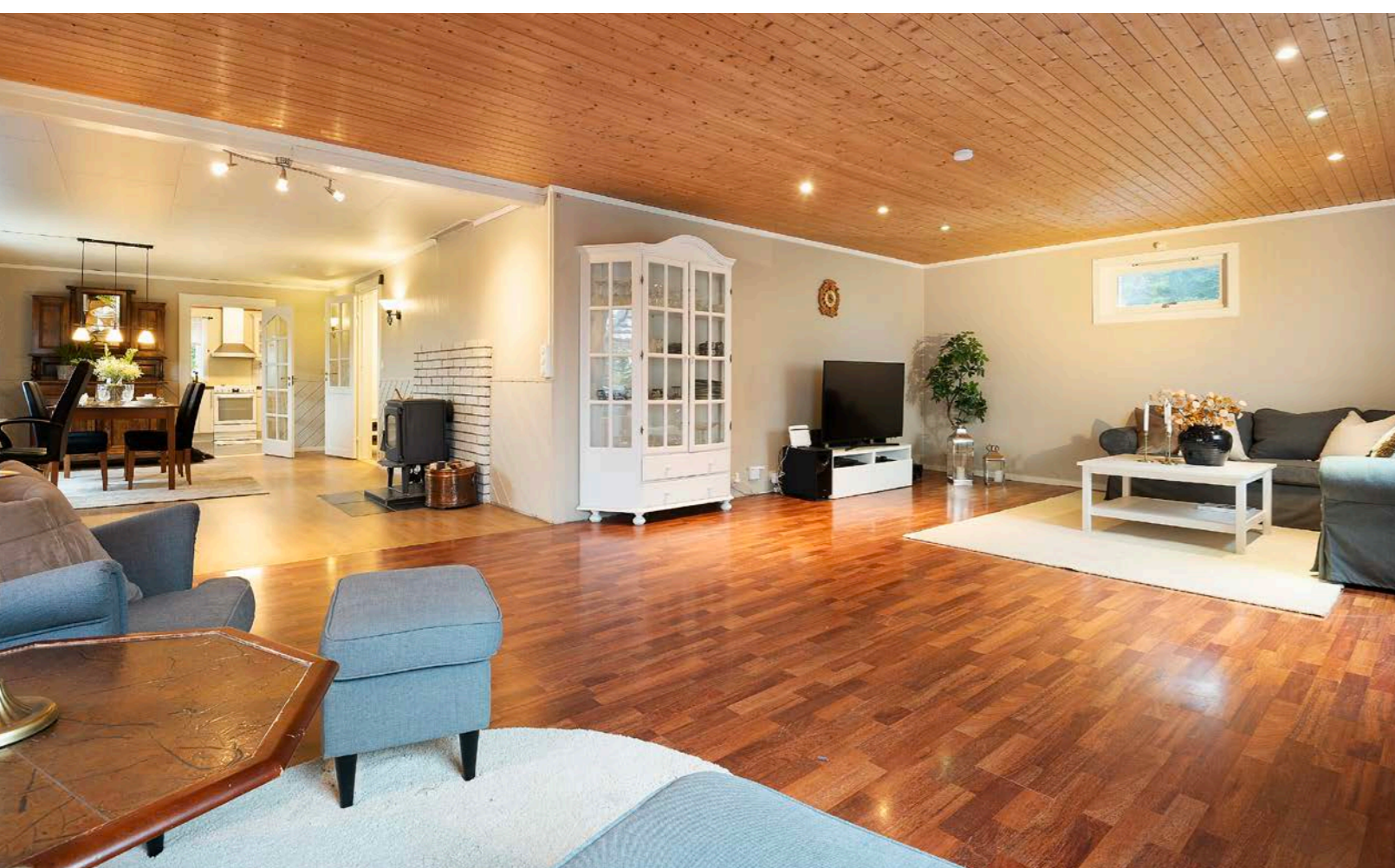
Stort kjøkken med plass til spisebord.

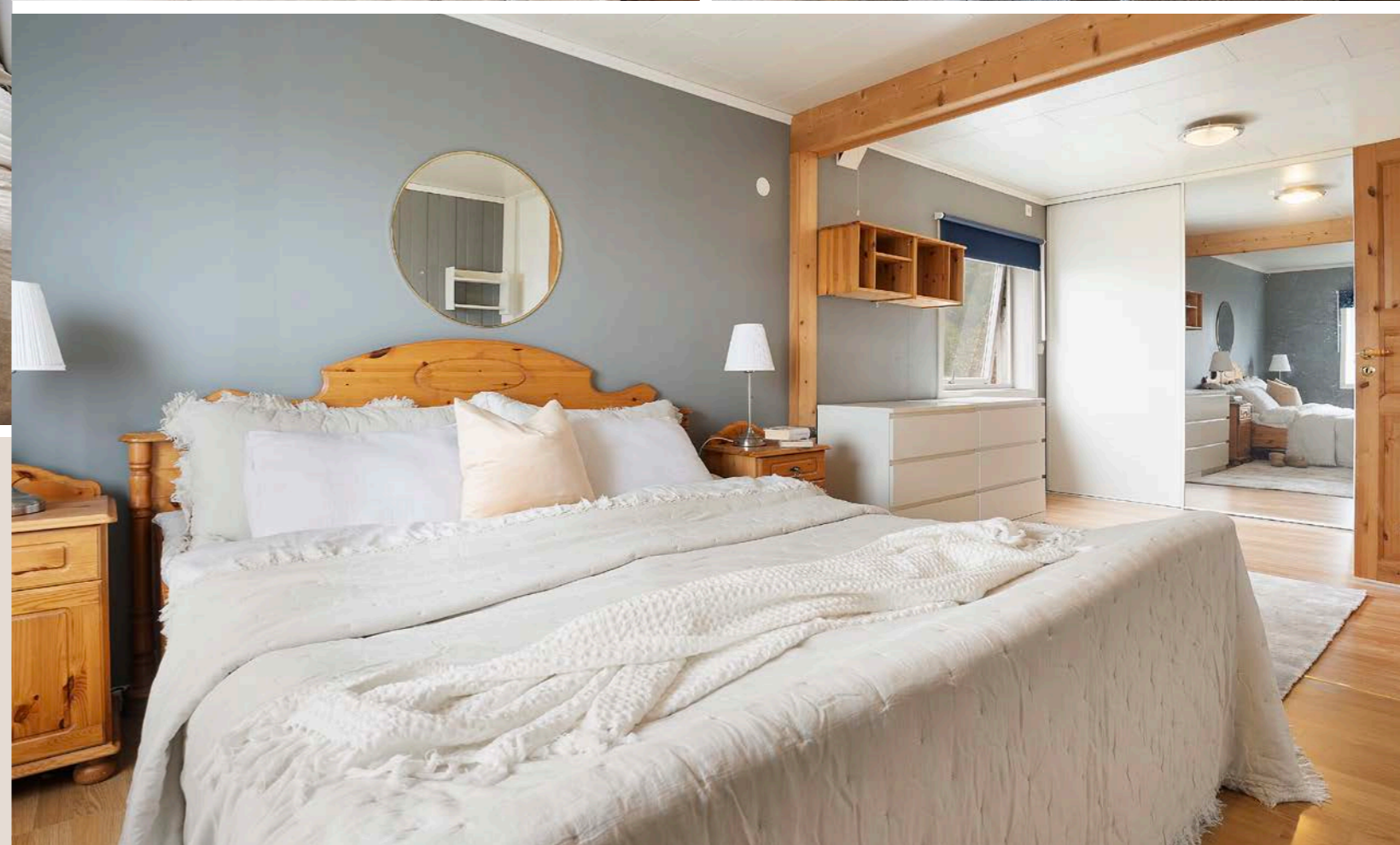


Fin plass til
spisestuemøblement i
tilknytning til kjøkkenet.



Lys og luftig stue.
Godt med dagslys inn.
Lun og god atmosfære med
vedfyring.





Boligen inneholder 4 soverom i 2. etasje.



Bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Separat toalettrom.



Velkommen inn!

Praktisk overbygget veranda.
Skrånende tomt med plen og beplantning.





Landlig beliggenhet med nærhet til turmuligheter og idylliske Landåsvatnet.

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.

2. 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.



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: 235 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 249 m²

TBA: 30 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 61 m²

Boder og teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 106 m²

Kjøkken, spisestue, stue, bad/ vaskerom, gang, bod og entré.

2. etasje

BRA-i: 68 m²

4 soverom, toalettrom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Terrasse mot sør/vest med adkomst fra stue på ca. 19 m².

Terrasseplattning mot nord foran inngangspartiet på ca. 11 m².

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m²

Bod/ lager.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 229 cm.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 228 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 212/220 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Terrasse mot sør/vest med adkomst fra stue på ca. 19 m².

Terrasseplattning mot nord foran inngangspartiet på ca. 11 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1673 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

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.

Eiendommen ble etablert: 07.04.1953.

Bruksnavn: SOLHEIM.

Eiendommen består av to teiger på samme gårds og bruksnummer. Tomten har samlet areal på tilsammen 1 673 m².

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og rolig område i Landåsbygda.

Området består av spredt boligbebyggelse og landbruk.

Boligen ligger i nærheten av Landåsvatnet, og har umiddelbar nærhet til fine tur- og friluftsområder.

Ved Landåsvannet finner man bade- og fiskemuligheter.

Fra eiendommen er det ca. 12 km til Odnas barneskole og 20 km til Søndre Land ungdomsskole.

Landåsbygda har Montessoriskole og Montessoribarnehage.

Unicare Landaasen rehabiliteringssenter ligger i kort avstand fra eiendommen.

Ca. 9 km til bensinstasjon og spisested i Odnas.

Til tettstedet Hov er det ca. 18 km. Her finner man dagligvare, diverse forretninger og bensinstasjon.

Til Landsbyen Dokka, et hyggelig handelssentrum med de fleste fasiliteter, er det ca. 18 km. Her finnes også kino, samt hyggelige arrangementer og konserter året rundt.

Til Gjøvik med ut variert utvalg av bytilbud, er det ca. 25 km.

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 boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Ole Anders Sørums Brænden

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1952 og tilbygd på senere tidspunkt (ukjent årstall).

Normal standard og planløsning.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Gulv støpt i kjeller. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende og stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Takteking med metallplater.

Takrenner og utvendige beslag i metall.

Vindskier i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1990.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Kjellerdør i treverk.

Terrasse mot sør/vest med adkomst fra stue på ca.

19 m².

Fundamentert med blokker direkte på grunn og på tresøyler med betongfundament.

Terrassen er takoverbygget, taksperrer i treverk med lysgjennomslippsplater.

Terrasseplating mot nord foran inngangspartiet på ca. 11 m².

Takvann ført ut på terreng.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Selgers opplysning: Drenering er lagt ny på hjørne mot nord, ukjent tidspunkt.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Støpt betonggulv i kjeller.

Ringmur med støpt betong på tilbygg med kryp/ blindkjeller.

Skrånende tomt.

Uthus:

Støpt ringmur og bjelkelag i trekonstruksjoner, gulvbord av treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

Skråtak i trekonstruksjon. Takteking med metallplater. Vindski i tre. Ytterdør i tre. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Manglende takrenner og nedløp. Bygget har enkel standard.

Iht. tilstandsrapport datert 11.10.2024 av Ole Anders Brænden.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapp.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Lagt varmekabler, støpt gulv og lagt fliser.

Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 3: Bytta sluk i dusj.

Pkt. 4: Satt vannmåler. Utført av faglært. Hasvold.

Pkt. 5: Gulvet blir fuktig når det er kraftig og mye nedbør.

Pkt. 6: Isgang på taket som gjorde at vannet har gått tilbake under takstein. Byttet fra takstein til taksingel i 2018.

Pkt. 9: Vært mus på loftet.

Pkt. 11: Nytt inntak. Venter på dokumentasjon fra Vokks. Utført av faglært: VOKKS.

Pkt. 16: Utført av faglært snekker, egeninnsats.

Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Tilleggskommentar fra selger:

Har bygd om tak over inngangsparti i 2010.

Platting ved siden av inngangsparti i 2022.

Uthus bygd i 2009.

Bytta vinduer i kjeller 2012.

Støpt nytt gulv i trappegang i kjeller i 2013.

Støpt nytt gulv og lagt nye rør i teknisk rom i 2012.

Støpt gulv over avløpsrør siden ikke var gjort av forrige eier 2010.

Gravd og rettet opp hage 2009.

Innhold

Bolig over 2 etasjer med kjeller, som inneholder:

2. etasje:

4 soverom, toalettrom og gang.

1. etasje:

Kjøkken, spisestue, stue, bad/ vaskerom, gang, bod og entré.

Terrasse mot sør/vest, og terrasseplating mot nord

foran inngangspartiet.

Kjeller:

Boder og teknisk rom.

Uthus på tomten med lagringsplass.

Standard

Velkommen til en koselig enebolig med landlig beliggenhet i idylliske Landåsbygda.

Denne boligen byr på nærhet til flotte turmuligheter og naturskjønne omgivelser, med kort vei til de vakre områdene ved Landåsvatnet.

Her kan du nyte roen og stillheten i naturen, samtidig som du har alle muligheter for friluftaktiviteter i umiddelbar nærhet.

Boligen har et romslig kjøkken med lys innredning og god plass til spisebord, noe som gjør det til et naturlig samlingspunkt for familien.

Den store vinkelstuen gir rikelig med plass for møblering, enten du ønsker et spisebord, en hyggelig sofakrok eller komfortable godstoler. Vedfyring i stuen gir en lun atmosfære, perfekt for å skape varme og hygge på kalde kvelder.

Store vindusflater sørger for godt med dagslys, noe som bidrar til en lys og luftig romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en praktisk, overbygget veranda, hvor du kan nyte frisk luft og solrike dager uansett vær.

Boligen har et romslig bad med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør det enkelt og praktisk i hverdagen.

I 2. etasje finner du fire soverom, samt et separat toalettrom.

Kjelleren tilbyr gode lagringsmuligheter med flere boder, perfekt for oppbevaring av alt fra sesongutstyr til andre eiendeler.

Tomten er skrånende med plen og beplantning, delvis inngjerdet, og gir mulighet for å skape et privat og trivelig uteområde.

Det finnes også et uthus på eiendommen, som gir ekstra lagringsplass.

Parkering er godt ivaretatt på gruset plass like ved boligen.

Dette er en eiendom som passer perfekt for deg som ønsker å bo i landlige omgivelser med flotte naturopplevelser rett utenfor døren.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate.

Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

BAD/ VASKEROM:

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater.

Dobbel servant med underskap.

Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert wc. Sluk av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv.

Naturlig våtrom. Eldre våtrom.

Våtrommet har nye overflater fra 2009 på gulv (opplyst av eier), men tettesjikt/membran er ikke fornyet.

Toalettrom med gulvbelegg, malte glatte flater på

vegger og himlingsplater.
Servant. Speil med tilhørende belysning.
Gulvmontert toalett.
Naturlig avtrekk. Panelovn.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Panel. Malt strie.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur og betonggulv.
Oppforet gulv i deler av kjelleren, på et rom.

Støpt ringmur med kryprom/blindrom.
Ingen/begrenset adkomst til krypkjeller.

Trapper av treverk mellom etasjene. Støpt trapp til kjelleren.

Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom kjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 250 liter fra nyere tid er plassert på teknisk rom i kjeller.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert på soverom 2. etasje.
- 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.

Av hvitevarer er det kun oppvaskmaskina som følger med huset.
Trappedeler til evt ny trapp 1 etg og ned til kjeller følger med om kjøper er interresert.

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

Standard:
Bygget har enkel standard.

Vedlikehold:

Bygningen er 72 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen.
Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.
Det er foretatt noe oppussing men boligen fremstår

i vesentlig grad som fra byggeår.

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.

1980 Tilbygg: Boligen antas å være tilbygd i etterkant av byggeår, ukjent alder på tilbygg, stipulert utifra opplysninger i historiske kart.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappporten.

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:

Innvendig > Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
Pipe/pipevange er tildekket av strie/tapet i stue.

Rennemerker på pipe/ sotluke. Avskalling av puss er synlig på pipe over tak, mot nord.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak:

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Pipe mot nord må kontrolleres av feiervesen før den eventuelt tas i bruk. Kostnader til utbedringer kan forekomme om pipen skal tas i bruk.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Oppforet gulv i rom i kjeller har råteskader.
Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjennning. Organsik materiale/ oppforet gulv i kjeller må fjernes slik at betongkonstruksjonen luftes. Konsekvens kan være sopp/muggskader i konstruksjonen mot grunn.

Innvendig > Kjellertrapp:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.
Trappen er bratt og smal, lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Vurdering er basert på anbefalt brukstid.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte våtrommet er oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
 - Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet.
- Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Takstmann er ikke el. fagmann og har derfor ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

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.

Løs ledning i kjellerhimling, og løsninger som tyder på at noe er utført som egeninnsats/ufagmessig.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Eldre betong har redusert kvalitet som følge av mye sparestein.
- Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Det er gravd ut masser mot/under ringmur, fundamentering av steinfylling er glidd ut under ringmur. Gjelder ringmur med krypkjeller under tilbygg med grunnere fundamentering enn opprinnelig bygg med kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foretas strakstiltak med fundamentering på tilbygg.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Taktekking av takstein og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Taktekking er delvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak fornyes. Mosen på taktekkingen anbefales fjernet fordi det forkorter brukstiden til tekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenne har noe motfall til nedløp på tilbygg. Det er ikke montert vannbrettbeslag på vannbrettene. Dette forkorter levetiden til vannbrettene og er ikke en anbefalt løsning. Det mangler tilfredsstillende adkomst til begge piper for feier.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Når takvann ikke ledes bort fra bygningen påfører dette konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuksikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert. Det er imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres. Det må etableres tilfredsstillende adkomst for feier til begge piper. Beslag/vannbrett anbefales å montert over vinduer, dette for å hindre/reduere faren for lekkasjer i konstruksjonene.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Utvendig kledning er ikke luftet. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt

høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Liten lufting, men ikke dårligere enn krav ved byggeår. 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. 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. 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 veggkonstruksjonen. 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 veggkonstruksjon ivaretas. Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Fuktmerker på undertak. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft, begrenset lufting, kun ventiler i gavl på

opprinnelig loft. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørmengder og/eller snøsmelting. Gjennomføringer i tak bør kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Omrømming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

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 > Dører:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører 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 dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Balkongdør: Slitasje på vrider/lås.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Det er registrert råteskader i rekkverk, terrasse sør/vest. Slitasje er registrert på gulvbord.

Terrasseplattning ved inngang er ikke ferdigstilt ved befaringdagen, kantbjelker, osv mangler.

Konsekvens/tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tidspunkt for utskiftning av overflater nærmer seg ut ifra forventet brukstid. Lokal utbedring må utføres på rekkverk.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater bærer preg av slitasje og manglende ferdigstilling. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Arbeider ifm. oppussing og ferdigstilling av enkelte lister etc. må påregnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Knirk er registrert. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypkjeller/blindkjeller.

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.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Krypekjeller/blindrom har ingen inspeksjonluke, dette anbefales etablert. Krypekjeller/blindrom er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Utbedre det påviste avviket. Etablere inspeksjonluke. Videre oppfordres det til ytterligere undersøkelser i krypkjelleren.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er knirk i trapp.

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Rekkverk er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Slitasje i trapp er registrert.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Håndløper bør monteres på vegg i trapp.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Det er malt/sølt inn på glass i dører mellom gang og stue, samt dør til kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på fuktskader

Fuktmerker i treverk rundt sluk i dusjonen er registrert.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Kontroller konstruksjonen regelmessig for lekkasjer. Grunnet våtrommets alder kan det ikke utelukkes lekkasjer i tettesjikt/membran. Se våtrom generell.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap og på panelplate bak komfyr. Enkelte slitasjer/skader er registrert.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskifting/

utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Durgventiler er plassert montert innendørs for lufting av avløpsanlegget.

Oppstikk på avløpsrør er ikke tett tilfredsstillende i kjeller, kun tett med plastpose, lukt kan derfor

forekomme.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for straksstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.

Lufting over tak anbefales etablert.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Det er ingen/eller få veggventiler i boligen.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det anbefales å etablere flere lufteventiler. Veggventil er anbefalt på soverom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktsikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Eier opplyser at det ble observert vann i kjeller under flom og ekstremværet «Hans».

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

• Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man

leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

7623390

Radonmåling

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

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 radonreducerende 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).

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Varmepumpe luft/luft.

Varme i gulv på bad og entré.

2 stk piper i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn. Det er kun den ene pipen som er i bruk, denne er opplyst rehabilitert med lecarør. Pipe på kjøkken er ikke i bruk.

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

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr 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: 08.12.2022. Utført.

Siste dato for feiing: 03.07.2023. Utført.

Kommentar fra kommunen:

Det foreligger ingen åpne merknader/ avviksmeldinger fra feier/branntilsyn.

Kommentar fra feier på at det var mye sot ved siste feiing.

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

G

Energifarge

Gul

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 1 650 000

Kommunale avgifter

Kr 10 000

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen:

Avløp kr 4550,-

Renovasjon kr 3544,-

Brannsyn, feiing kr 382,50

Kommentar fra kommunen:

Forbruksgebyr avløp kr. 67,73 pr. kbm. Registrert forbruk i 2023 var 133 kbm.

Kostnad for tømning av slam kommer i tillegg til overstående.

Det er fra 01.01.2024 innført et eget årlig gebyr på kr. 437,50 for leie av vannmåler.

Dette for jevnlig utskifting av vannmålere. Dette kommer i tillegg til ovenstående.

Ingen eiendomsskatt i Søndre Land pr d.d.

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.

Formuesverdi primær

Kr 433 266

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 646 410

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt

- strøm

- tv/ internett

- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader

- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til

eiendommen og gårdsplass

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

Info vannavgift

Vannmåler:

- Sist avlest dato: 05.01.2024

- Sist avlest målerstand (kubikkmeter): 424 m3

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 25, bruksnummer 131 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:

3447/25/131:

23.03.1953 - Dokumentnr: 3284 - Bestemmelse om gjerde

07.05.1955 - Dokumentnr: 1342 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

11.01.1960 - Dokumentnr: 74 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

03.05.1968 - Dokumentnr: 2154 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:25 Bnr:200

07.04.1953 - Dokumentnr: 1044 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3447 Gnr:25 Bnr:59

30.11.1966 - Dokumentnr: 5737 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3447 Gnr:25 Bnr:200

30.11.1966 - Dokumentnr: 5738 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3447 Gnr:25 Bnr:201

19.06.1987 - Dokumentnr: 4556 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3447 Gnr:25 Bnr:287

01.01.2020 - Dokumentnr: 1358257 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0536 Gnr:25 Bnr:131

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. 157671618 - Enebolig

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.

Kommentar fra kommunen:

Eiendom etablert på 50-tallet, så trolig bygning oppført før krav om ferdigattest. Status "Tatt i bruk" i Matrikkelen.

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 er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Det er privat veg til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Eiendommen har privat vannforsyning, men er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Installert vannmåler for beregning av volum på avløp.

Eiendommen har privat vann fra borehull. Borehull er plassert på nabotomt gnr/bnr: 25/287. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2026 (11.4.2016) er avsatt til: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende Adkomstvei - Nåværende

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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger
41 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

42 490 (Omkostninger totalt)
57 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
60 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 692 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 707 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 710 390 (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.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 42 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % 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 60.000

,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, markedsføring 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 60.000,-, 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

11.11.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Landåsvegen 840, 2861 LANDÅSBYGDA
SØNDRE LAND kommune
gnr. 25, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 30.09.2024 Rapportdato: 11.10.2024 Oppdragsnr.: 21008-1496 Referansenummer: HH1598

Autorisert foretak: Takstcon AS Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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



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

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

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

Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer innen landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



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

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Grunnmur i sparesteinsbetong. Gulv støpt i kjeller. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende og stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 235 m² over 2 etasjer med kjeller.
Terrasse mot sør/vest, og terrasseplattning mot nord foran inngangspartiet.
Uthus på tomten med lagringsplass.

STANDARD:

Boligen er fra 1952 og tilbygd på senere tidspunkt (ukjent årstall).
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm- varmpumpe luft/luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1 673 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1990.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Kjellerdør i treverk.

Terrasse mot sør/vest med adkomst fra stue på ca. 19 m². Fundamentert med blokker direkte på grunn og på tresøyler med betongfundament.
Terrassen er takoverbygget, taksperrer i treverk med lysgjennomslippplater.
Terrasseplattning mot nord foran inngangspartiet på ca. 11 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Panel. Malt strie.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

RADON:

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

2 stk piper i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn. Det er kun den ene pipen som er i bruk, denne er opplyst rehabilitert med lecarør. Pipe på kjøkken er ikke i bruk.

ROM UNDER TERRENG:

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur og betonggulv. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.
Oppforet gulv i deler av kjelleren, på et rom.

KRYPKJELLER:

Støpt ringmur med kryprom/blindrom.
Ingen/begrenset adkomst til krypkjeller.

Trapper av treverk mellom etasjene. Støpt trapp til kjelleren.

Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv på bad og entré. Ildsted. Luft til luft varmpumpe montert i stue. Panelovn.

VÅTROM

BAD/VASKEROM 1. ETASJE:

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger.
Himlingsplater. Dobbel servant med underskap.
Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert wc.
Sluk av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig våtrom. Eldre våtrom. Våtrommet har nye overflater fra 2009 på gulv (opplyst av eier), men tettesjikt/membran er ikke fornyet.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjølfrys. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPELIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom med gulvbelegg, malte glatte flater på vegger og himlingsplater. Servant. Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom kjeller. Innvendige vannrør av varierende alder.
Synlige avløpsrør i: Plast. Innvendige avløpsrør av varierende alder.

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.

Varmtvannsbereider på ca. 250 liter fra nyere tid er plassert på teknisk rom i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på soverom 2. etasje. Punkt nummer 1-7 er bevart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann ført ut på terreng. Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder.
Selgers opplysning: Drenering er lagt ny på hjørne mot nord, ukjent tidspunkt.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Støpt betonggulv i kjeller.
Ringmur med støpt betong på tilbygg med kryp/blindkjeller.

Skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med varme. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er privat grunnboret brønn sammen med nabo. Ingen tinglyst rettighet på vann er fremvist.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiver. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befarings tidspunktet.

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.

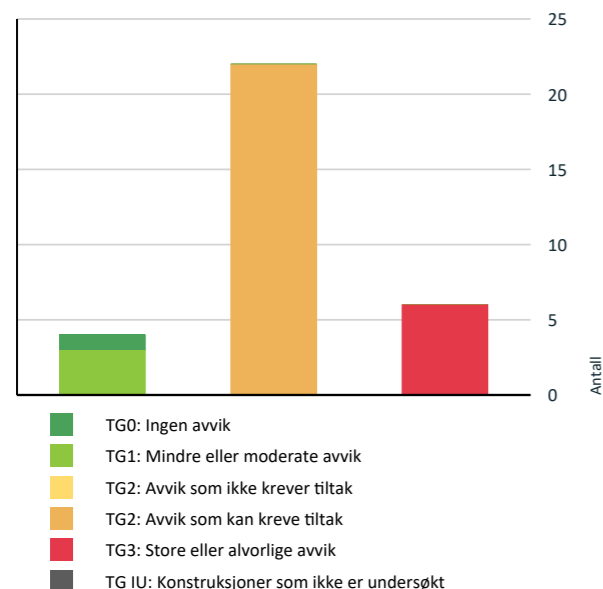
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

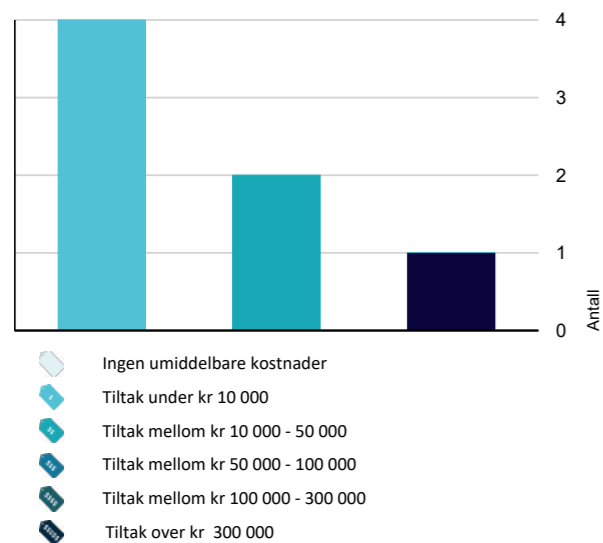
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner 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.

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

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 enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

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.

Teknisk verdi er en beregning av bygningenes verdi som nyoppført i dag, trukket fra tilstandssvekkelser, vedlikeholdsmangler og alder. Teknisk verdi går kun på bygningene sin helhet, sett bort fra tomtepris, markedsattraktivitet og beliggenhet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Pipevanger er ikke synlige.
Pipe/pipevange er tildekket av strie/tapet i stue.
Rennemerker på pipe/ sotluke. Avskalling av puss er synlig på pipe over tak, mot nord.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er avvik:
Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Oppforet gulv i rom i kjeller har råteskader.
Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.
Trappen er bratt og smal, lite egnet for trapp mellom boligrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Vurdering er basert på anbefalt brukstid.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte våtrommet er oppnådd.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
EI-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringskapet er plassert på soverom 2. etasje. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Det er avvik:
Eldre betong har redusert kvalitet som følge av mye spårestein.
Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Det er gravd ut masser mot/under ringmur, fundamentering av steinfylling er glidd ut under ringmur. Gjelder ringmur med krypkjeller under tilbygg med grunnere fundamentering enn opprinnelig bygg med kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
Det er avvik:
Taktekking av takstein og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
Taktekking er delvis mosegrodd.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er avvik:
Takkvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Takkrenne har noe motfall til nedløp på tilbygg.
Det er ikke montert vannbrettbeslag på vannbrettene. Dette forkorter levetiden til vannbrettene og er ikke en anbefalt løsning. Det mangler tilfredsstillende adkomst til begge piper for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Utvendig kledning er ikke luftet. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
Småsprekker nederst på kledning er registrert.
Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er avvik:
Fuktmerker på undertak. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft, begrenset lufting, kun ventil i gavl på opprinnelig loft. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er avvik:
Omrømming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
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.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører 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 dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Balkongdør: Slitasje på vrider/lås.

Krypekjeller/blindrom har ingen inspeksjonsluke, dette anbefales etablert. Krypekjeller/blindrom er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig.

Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Det er registrert råteskader i rekkverk, terrasse sør/vest. Slitasje er registrert på gulvbord. Terrasseplattning ved inngang er ikke ferdigstilt ved befaringsdagen, kantbjelker, osv mangler.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater bærer preg av slitasje og manglende ferdigstillelse. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk er registrert. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Bjelkelag over krypekjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypekjeller/blindkjeller.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

💡 Kostnadsestimat: Under 10 000

! Innvendig > Krypekjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er knirk i trapp.

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Rekkverk er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Slitasje i trapp er registrert.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Det er malt/sølt inn på glass i dører mellom gang og stue, samt dør til kjøkken.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader

Fuktmerker i treverk rundt sluk i dusjonen er registrert.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap og på panelplate bak komfyr. Enkelte slitasjer/skader er registrert.

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

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

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Durgoventiler er plassert montert innendørs for lufting av avløpsanlegget.

Oppstikk på avløpsrør er ikke tett tilfredsstillende i kjeller, kun tett med plastpose, lukt kan derfor forekomme.

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

Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Det er ingen/eller få veggventiler i boligen.

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

Det er avvik:

Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Eier opplyser at det ble observert vann i kjeller under flom og ekstremværet «Hans».

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1952

Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvisitent.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringdagen.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er 72 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er foretatt noe oppussing men boligen fremstår i vesentlig grad som fra byggeår.

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.

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen/> for ytterligere informasjon.

Vi i Takstcon er alle godkjente energirådgivere hos ENOVA som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Boligen antas å være tilbygd i etterkant av byggeår, ukjent alder på tilbygg, stipulert utifra opplysninger i historiske kart.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein og asfaltshingel. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking av takstein og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Taktekking er delvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak fornyes. Mosen på taktekkingen anbefales fjernet fordi det forkorter brukstiden til tekkingen.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenne har noe motfall til nedløp på tilbygg.

Det er ikke montert vannbrettbeslag på vannbrettene. Dette forkorter levetiden til vannbrettene og er ikke en anbefalt løsning. Det mangler tilfredsstillende adkomst til begge piper for feier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når takvann ikke ledes bort fra bygningen påfører dette konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuksikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert. Det er imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

Det må etableres tilfredsstillende adkomst for feier til begge piper.

Beslag/vannbrett anbefales å monteres over vinduer, dette for å hindre/reducere faren for lekkasjer i konstruksjonene.



Vindu i 2. etasje mot nord, ingen beslag på vannbrett og glippe mellom vannbrett og vinduskarm.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning er ikke luftet. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Småsprekker nederst på kledning er registrert.

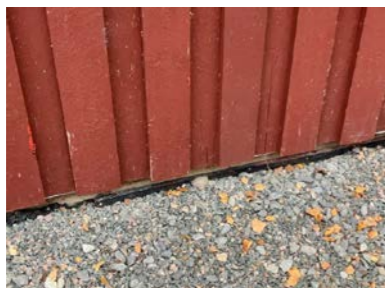
Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Liten lufting, men ikke dårligere enn krav ved byggeår. 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. 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. 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 veggkonstruksjonen. 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 veggkonstruksjon ivaretas. Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Luftespalte ved raft. Mønedrager av stål på tilbygg. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra loftstige/gulv rundt åpning og lyst med lommelykt. Loft på tilbygg er inspisert, gangbart gulv. Loftkonstruksjonen på opprinnelig bygg er etterisolert med blåisolasjon. Himling i 1. etasje på tilbygg er forsterket/opphengt i mønedrager grunnet svikt/manglende stivhet. Arbeid er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker på undertak. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft, begrenset lufting, kun ventiler i gavl på opprinnelig loft. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørmengder og/eller snøsmelting. Gjennomføringer i tak bør kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker.

Tilstandsrapport



Ingen lufting mot skråtak.



Misfarging/fuktmerker i himling nedenfor pipe.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. 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 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Kjellerdør i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører 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 dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Balkongdør: Slitasje på vrider/lås.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør/vest med adkomst fra stue på ca. 19 m². Fundamentert med blokker direkte på grunn og på tresøyler med betongfundament. Terrassen er takoverbygget, taksperrer i treverk med lysgjennomslippsplater. Rekkverkshøyde på ca. 90 cm. Terrasseplattning mot nord foran inngangspartiet på ca. 11 m².

(Eier opplyser at takkonstruksjonen må måkes ved store snømengder vinterstid).

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Det er registrert råteskader i rekkverk, terrasse sør/vest. Slitasje er registrert på gulvbord. Terrasseplattning ved inngang er ikke ferdigstilt ved befaringsdagen, kantbjelker, osv mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tidspunkt for utskiftning av overflater nærmer seg ut ifra forventet brukstid. Lokal utbedring må utføres på rekkverk.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Panel. Malt strie.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater bærer preg av slitasje og manglende ferdigstillelse. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Arbeider ifm. oppussing og ferdigstilling av enkelte lister etc. må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje i stuen, og ca. 20 cm på kjøkken. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på ene soverom, og 10 mm på gang. Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk er registrert. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypkjeller/blindkjeller.

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.



Gulv i kjeller er pigget opp i bod i kjeller ved avløpsrørene. Kostnader til ferdigstilling av gulv må påregnes.

TG 2 Radon

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

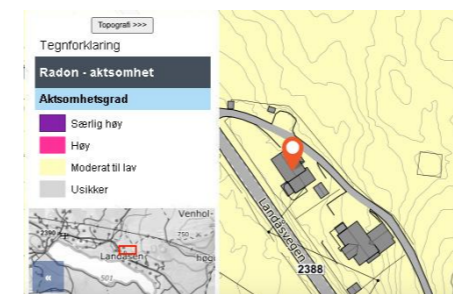
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radonaktsomhetskart viser aktsomhetsgrad "moderat til lav" for dette område.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

2 stk piper i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn.

Det er kun den ene pipen som er i bruk, denne er opplyst rehabilitert med lecarør. Pipe på kjøkken er ikke i bruk.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe/pipevange er tildekket av strie/tapet i stue. Rennemerker på pipe/ sotluke. Avskalling av puss er synlig på pipe over tak, mot nord. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Pipe mot nord må kontrolleres av feiervesen før den eventuelt tas i bruk. Kostnader til utbedringer kan forekomme om pipen skal tas i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipe mot sør er rehabilitert med lettklinkerelementer over tak og røykrør av leca.

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur og betonggulv. Hulltaking er derfor ikke aktuelt. Oppforet gulv i deler av kjelleren, på et rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Oppforet gulv i rom i kjeller har råteskader. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning. Organisk materiale/oppforet gulv i kjeller må fjernes slik at betongkonstruksjonen luftes. Konsekvens kan være sopp/muggskader i konstruksjonen mot grunn.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 2 Kryp Kjeller

Støpt ringmur med kryprom/blindrom. Ingen/begrenset adkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjeller/blindrom har ingen inspeksjonsluke, dette anbefales etablert. Krypekjeller/blindrom er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre det påviste avviket. Etablere inspeksjonsluke. Videre oppfordres det til ytterligere undersøkelser i krypkjelleren.



TO 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er knirk i trapp.
Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.
Rekkverk er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Slitasje i trapp er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
Håndløper bør monteres på vegg i trapp.

TG 3 Kjellertrapp

Støpt trapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er bratt og smal, lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Det er malt/sølt inn på glass i dører mellom gang og stue, samt dør til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv på bad og entré. Ildsted. Luft til luft varmepumpe montert i stue. Panelovn.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Fiser på gulvet. Baderomspalter på vegger. Himlingsplater. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert wc. Sluk av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig våtrom. Eldre våtrom. Våtrommet har nye overflater fra 2009 på gulv (oppløst av eier), men tettesjikt/membran er ikke fornyet.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

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

- Vurdering er basert på anbefalt brukstid. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte våtrommet er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Baderomsplater er dekt med flutsparkel og fliser er lagt inntil.



Sluk har ingen synlig membran/tettesjikt.



Muggsopp i bunn av baderomsplater og på silikonfuger i dusjsjonen.



Hull i baderomsplater/tettesjikt på vegg i dusjsjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, målinger er tatt i trebjelke i gulv ved sluk fra kjeller. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Det er observert fuktmerker rundt sluk, men målingene var tørre ved befaringsdagen. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova.

Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Fuktmerker i treverk rundt sluk i dusjsjonen er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontroller konstruksjonen regelmessig for lekkasjer. Grunnet våtrommets alder kan det ikke utelukkes lekkasjer i tettesjikt/membran. Se våtrom generell.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøll/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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap og på panelplate bak komfyr. Enkelte slitasjer/skader er registrert.

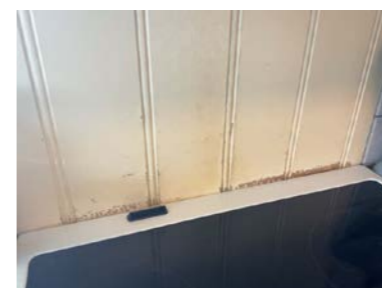
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, malte glatte flater på vegger og himlingsplater. Servant. Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Panelovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom kjeller. Innvendige vannrør av varierende alder.

Vurdering av avvik:

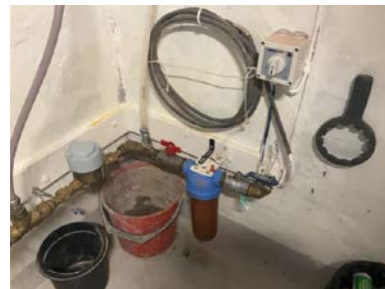
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Durgoveniler er plassert montert innendørs for lufting av avløpsanlegget. Oppstikk på avløpsrør er ikke tettet tilfredsstillende i kjeller, kun tettet med plastpose, lukt kan derfor forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.

Lufting over tak anbefales etablert.

Tilstandsrapport



TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Det er ingen/eller få veggventiler i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere flere lufteventiler. Veggventil er anbefalt på soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 250 liter fra nyere tid er plassert på teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsbereidere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringskapet er plassert på soverom 2. etasje. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installerør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

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

Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført 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. Estimert for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

Generell kommentar

TG3 er gitt med bakgrunn av at det er løs ledning i kjellerhimling, og løsninger som tyder på at noe er utført som egeninnsats/ufagmessig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 tilfredsstiller 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 brannslukningsutstyr 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 Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ut på terreng. Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder. Selgers opplysning: Drenering er lagt ny på hjørne mot nord, ukjent tidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuksikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Eier opplyser at det ble observert vann i kjeller under flom og ekstremværet «Hans».

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong. Støpt betonggulv i kjeller. Ringmur med støpt betong på tilbygg med kryp/blindkjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre betong har redusert kvalitet som følge av mye sparestein.

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Det er gravd ut masser mot/under ringmur, fundamentering av steinfylling er glidd ut under ringmur. Gjelder ringmur med krypkjeller under tilbygg med grunnere fundamentering enn opprinnelig bygg med kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foretas strakstiltak med fundamentering på tilbygg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Grunnmur mot nord har skader/avskalling. Betong har redusert kvalitet grunnet mye kulestien.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med varme.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er privat grunnboret brønn sammen med nabo. Ingen tinglyst rettighet på vann er fremvist.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Byggeåret er ukjent.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpt ringmur og bjelkelag i trekonstruksjoner, gulvbord av treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Ytterdør i tre. Innlagt strøm. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Manglende takrenner og nedløp.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	16 000
Forsikring, estimert.	Kr.	7 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	30 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 540 000

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

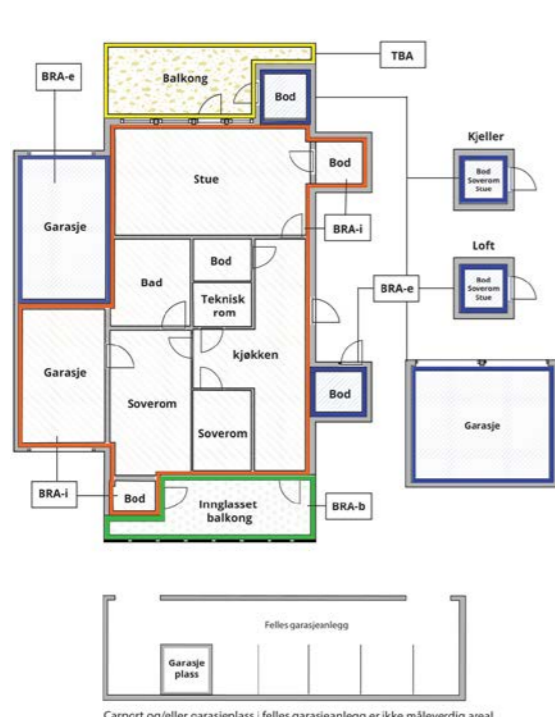
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	106			106	
2. Etasje	68			68	
Kjeller	61			61	
SUM	235				
SUM BRA	235				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Spisestue, Entré, Gang, Bad/vaskerom, Bod		
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom, Gang		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Teknisk rom		

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.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 229 cm.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 228 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 212/220 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse mot sør/vest med adkomst fra stue på ca. 19 m². Terrasseplattning mot nord foran inngangspartiet på ca. 11 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiver. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringsstidspunktet.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Innvendig oppussing av overflater.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

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)
Enebolig	168	77
Uthus	0	14

Kommentar

Enebolig I areal S-ROM inngår bod i 1. etasje og hele kjelleretasjen.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Tom Arne Johnsbråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	25	131		0	1673 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Landåsvegen 840

Hjemmelshaver

1/2 Mona Olsen Johnsbråten

1/2 Tom Arne Johnsbråten

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtgrense.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra borehull. Borehull er plassert på nabotomt gnr/bnr: 25/287. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

KpBestemmelse område.
Kommuneplanens arealdel 2016-2026 for Søndre Land.
LNFR-areal for spredt bolig,- fritids. og næringsbebyggelse - nåværende.

Om tomten

Eiendommen består av to teiger på samme gårds og bruksnummer. Tomten har samlet areal på tilsammen 1 673 m².

Tinglyste/andre forhold

GRUNNBOKSINFORMASJON:

BESTEMMELSE OM VANNRETT
03.05.1968 - RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:25 BNR:200

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
820 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	03.10.2024		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	30.09.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	02.10.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	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		Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger. Det er ikke alltid disse finnes i kommunen sine arkiver.	Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Areal 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HH1598>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209240133	
Selger 1 navn	
Mona Olsen Johnsbråten	
Gateadresse	
Landåsvegen 840	
Poststed	Postnr
LANDÅSBYGDA	2861
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Mona Olsen Johnsbråten	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2008	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
16	
Antall måneder	
2	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
IF	
Polise/avtalnr.	
7623390	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MOJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Lagt varmekabler, støpt gulv og lagt fliser
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Bytta sluk i dusj
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Satt vannmåler
Arbeid utført av: Hasvold
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Gulvet blir fuktig når det er kraftig og mye nedbør
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Isgang på taket som gjorde at vannet har gått tilbake under takstein. Byttet fra takstein til taksingel i 2018
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: vært mus på loftet
- 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: Nytt inntak. Venter på dokumentasjon fra Vokks
Arbeid utført av: VOKKS
- 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

Initialer selger: MOJ

2

Document reference: 1209240133

Document reference: 1209240133

- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 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: 1209240133

Tilleggs kommentar

Har bygd om tak over inngangsparti i 2010 Platting ved siden av inngangsparti i 2022 Uthus bygd i 2009 Bytta vinduer i kjeller 2012 Støpt nytt gulv i trappegang i kjeller i 2013 Støpt nytt gulv og lagt nye rør i teknisk rom i 2012 Støpt gulv over avløpsrør siden ikke var gjort av forrige eier 2010 Gravd og rettet opp hage 2009

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmedglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1209240133

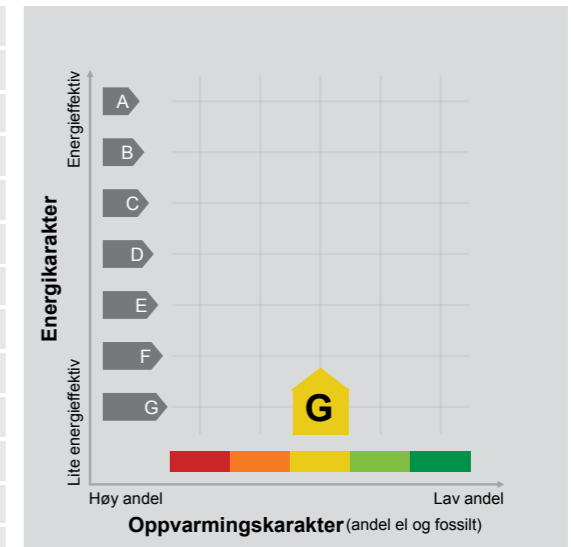
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Olsen Johnsbråten	b867bf97a1d697f2362a38a d0ecccc93fb9ebac8	11.10.2024 19:15:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209240133

- 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>



Adresse	Landåsvegen 840
Postnummer	2861
Sted	LANDÅSBYGDA
Kommunenavn	Søndre Land
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157671618
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33820
Dato	03.10.2024
Innmeldt av	OLE ANDERS SØRUM BRÆNDEN



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.

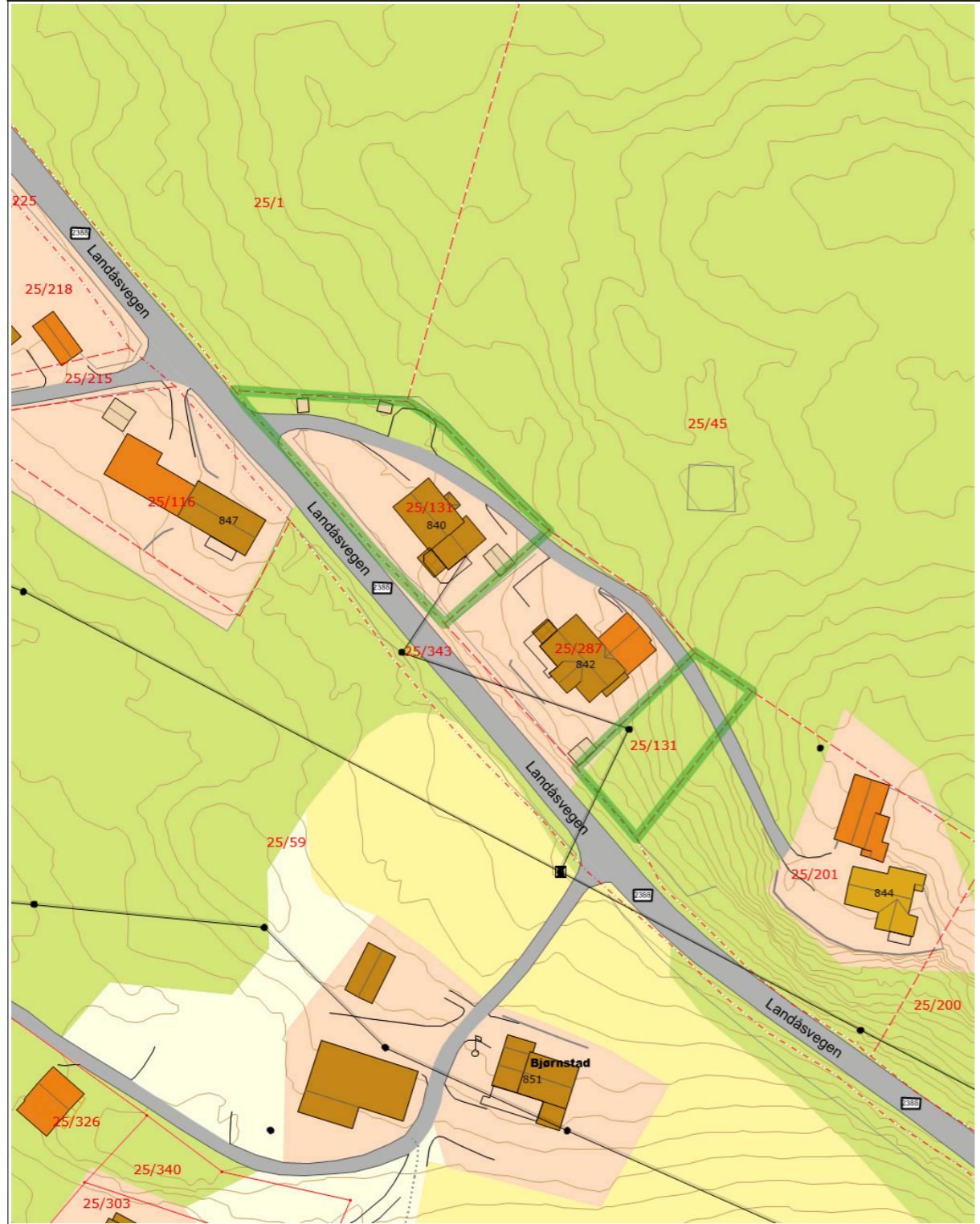
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.














































Målt energibruk



Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

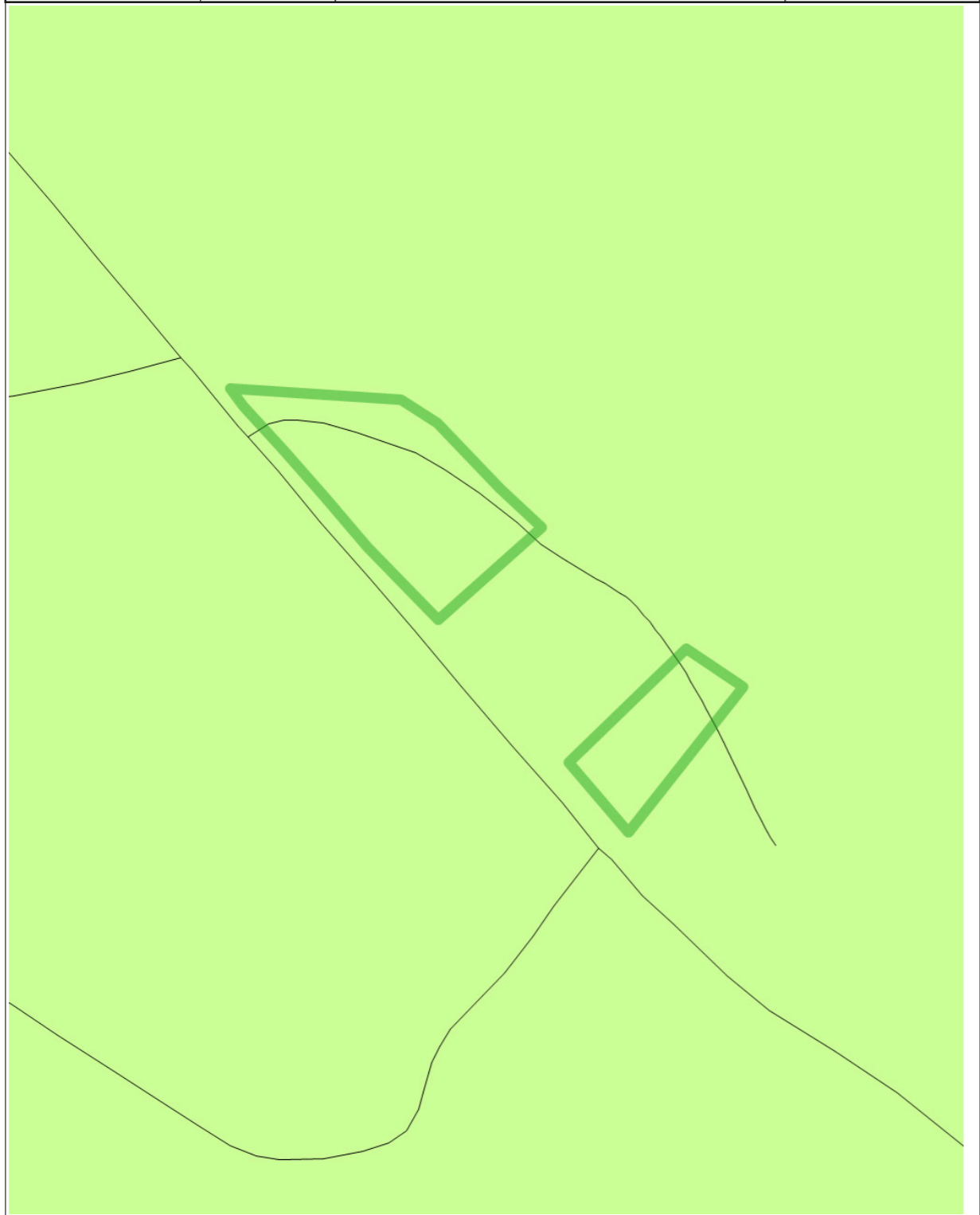


 Søndre Land kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 131	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Landåsvegen 840				2861 LANDÅSBYGDA
Annen info:						







Tegnforklaring					
	Mast		Nettverksstasjon		Masteomriss
	Trase		Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
	Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)		Teiggrense generert		Flaggstang
	Gjerde		Lodrett mur		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Byggetiltak		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Veg
	Gård		Stedsnavn		Husnummer
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.
	Høydekurve Søndre Land		Eiendom		Bebygd område
	Dyrka mark		Skog		Annet

 Søndre Land kommune	Kommuneplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 131	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Landåsvegen 840				2861 LANDÅSBYGDA
Annen info:						



Tegnforklaring

-  KpOmråde kommuneplan gjeldende
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  Hovedveg - På bakken - Nåværende
-  Atkomstveg - På bakken - Nåværende

Nabolagsprofil

Landåsvegen 840

Offentlig transport

🚗 Bjørnstad Landåsbygda Linje 425, 482	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	24 min 🚶 25.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 36 min 🚶

Skoler

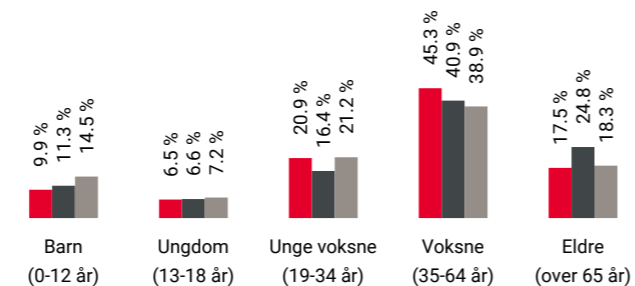
Land Montessoriskole (1-7 kl.) 12 elever, 1 klasse	19 min 🚶 1.4 km
Odnes skole (1-7 kl.) 87 elever, 7 klasser	14 min 🚶 12.2 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 16 klasser	20 min 🚶 20.5 km
Dokka videregående skole 359 elever	19 min 🚶 16.9 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	25 min 🚶 25.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 30% 6-12 år
- 9% 13-15 år
- 30% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Landåsbygda	262	157
■ Kommune: Søndre Land	5 535	3 118
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

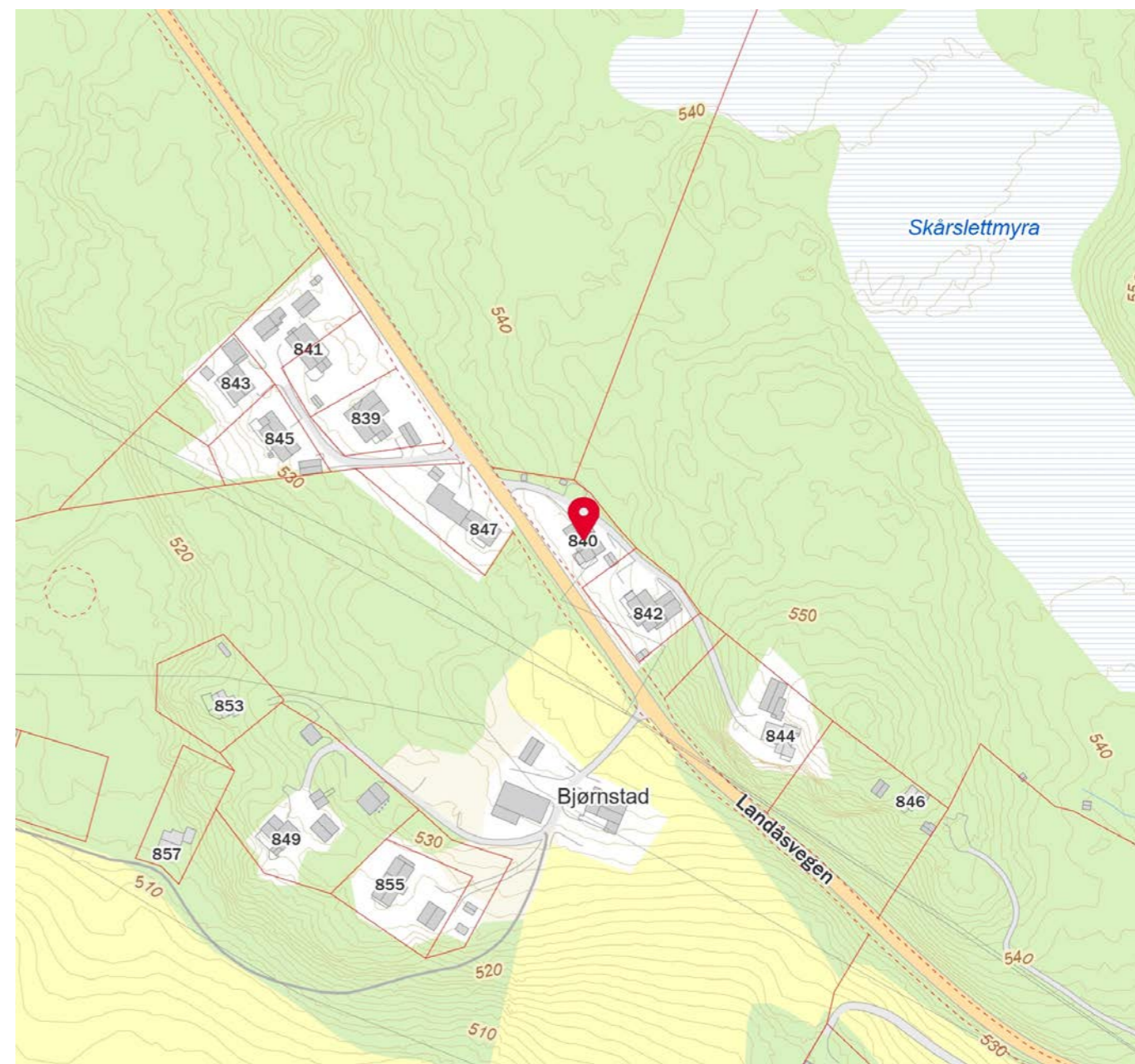
Land Montessoribarnehage (1-5 år) 15 barn	19 min 🚶 1.4 km
Svingen barnehage (1-5 år) 45 barn	15 min 🚶 13.5 km

Dagligvare

Kiwi Hov PostNord	17 min 🚶 18.4 km
Spar Dokka Post i butikk	19 min 🚶 17.7 km

Sport

🏃 Landåsbygda montessoriskole Aktivitetshall	18 min 🚶 1.4 km
🏃 Øvre Vardal idrettspark Fotball	8 min 🚶 7.7 km
🏃 Snertingdal Trimsenter	15 min 🚶
🏃 Hov Treningssenter	17 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 eigeendom (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-antennene 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 eiendomsmegling § 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 for budgiver 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.

aktiv.
Tar deg videre