



aktiv.

Hanserudvegen 6, 2863 VESTSIDA

**Eldre bolig med
oppgraderingsbehov - stor tomt
med stabbur og uthus - fin utsikt
mot Randsfjorden.**



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 1 100 000,-
Omkostn.: Kr 46 640,-
Total ink omk.: Kr 1 146 640,-
Selger: Barbara Szajrych
Eugeniusz Piotr Szajrych

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 132/221 kvm
Tomtstr.: 28103 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1209240040

Ditt nye hjem?

Eldre bolig med landlig og rolig beliggenhet i et område med spredt boligbebyggelse og landbruk. Boligen har god utsikt mot Randsfjorden, og fin nærhet til gode turmuligheter.

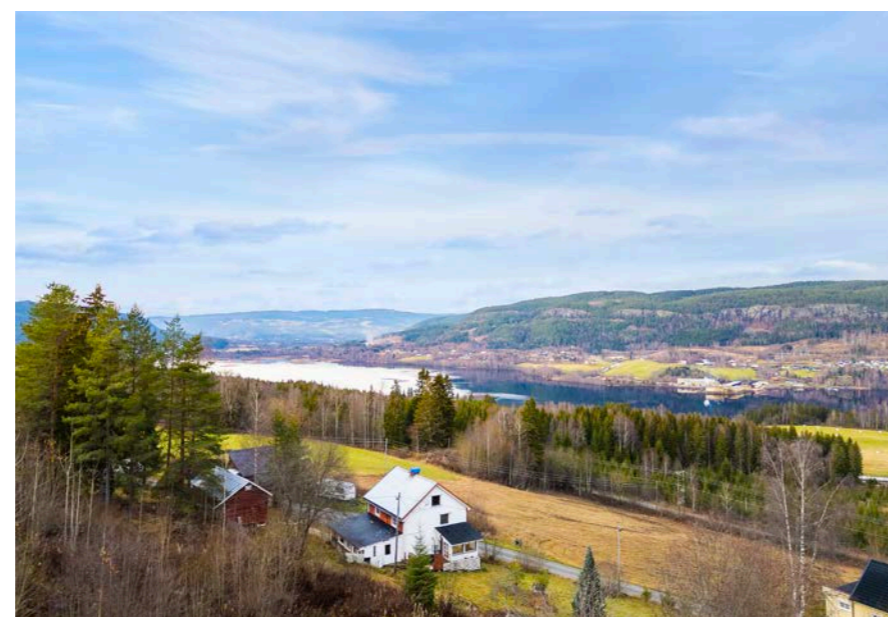
Eiendommen har stor tomt med både stabbur og uthus. Tomten er på ca. 28 daa totalt, hvorav ca. 21 daa med dyrket mark og ca. 3 daa med skog.

Selve boligen er innholdsrik og har godt med plass, men det er behov for en del oppgraderinger. I 1. etasje har man kjøkken, samt spisestue og stue. Det er soverom og bad i 2. etasje. I loftsetasjen finner man hobbyrom og kontor.

Tomten er skrånende, og opparbeidet med plen og beplantning.

Hov ligger ca. 16 km fra eiendommen. Til Landsbyen Dokka er det ca. 12 km.

Her finner man nødvendige fasiliteter, diverse forretninger og shoppingmuligheter, samt bensinstasjon.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	12
Egenerklæring	32
Energiattest	37
Nabolagsprofil	38
Forbrukerinformasjon	89
Budskjema	90



Velkommen til Hanserudvegen 6!





Bolig i landlige omgivelser på stor tomt.



Flott utsikt mot Randsfjorden.
Til eiendommen er det felles
gruset adkomsveg.





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: 132 m²

BRA - e: 89 m²

BRA totalt: 221 m²

Bolig:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m²

Kjøkken, spisestue, stue, hobbyrom, gang og overbygget inngangsparti.

BRA-e: 35 m²

2. etasje

BRA-i: 56 m²

2 soverom, bad og gang.

3. etasje

BRA-i: 20 m²

Loft med hobbyrom og kontor.

Stabbur:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Stabbur, skjul.

Uthus:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m²

Høsehus.

Ikke målbare arealer

Arealer i kjeller er ikke medregnet grunnet lav takhøyde.

Deler av arealet på loft er ikke medregnet grunnet lav

takhøyde og skråhimling.

Det er ikke montert stige på vegg utenfor vinduer i 2. etasje. høyden er over 5 meter til gjennomsnittlig bakkenivå.

Stige må monteres for at rommene skal tilfredsstillende krav til varig opphold med rømningsveg fra soverom. Dette vil bli kjøpers ansvar.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

28103 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 28 103,5 m² som er skrånende, relativt bratt terreng.

Eiendommen inneholder et jorde (fulldyrka jord) nedenfor bygningen på ca. 21 Daa.

Dyrka mark har ikke blitt holdt i hevd siste årene, tiltak må påregnes.

Nedenfor jordet er det en liten skogteig på 3,3 Daa. Opplysningene er hentet ifra NIBIO gårdskart.

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

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: 10.08.1926.

Bruksnavn: SVEEN.

Beliggenhet

Beliggende på vestsiden av Randsfjorden, nord for Fluberg bru.

Området er landlig og rolig med spredt bebyggelse.

Fra eiendommen er det cirka 12 km til Landsbyen Dokka med alle nødvendige fasiliteter.

Dokka kan by på dagligvare, diverse forretninger, shoppingmuligheter, spisesteder, kaféer, konserter og forskjellige arrangementer.

Eiendommen ligger i Søndre Land kommune, kommunesenteret Hov ligger ca. 16 km sørover østsiden av Randsfjorden.

Barne og Ungdomskole ligger 2 km sør for Hov sentrum.

Fra eiendommen er det kort vei ut i naturen, eiendommen ligger i landlig strøk, og med utsikt over Randsfjorden.

Nærhet til bademuligheter langs Randsfjorden.

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 spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Bygningssakkyndig

Ole Anders Sørum Brænden

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1900 og tilbygd mot sør med takoverbygg og vegger, ukjent årstall. Bygget har gjennomgående lav standard.

Grunnmur i murt gråstein, spekket med mørtel. Yttervegg i tømmer. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater.

Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på vinduer er i hovedsak fra 1973.

Innvendig dør brukt som ytterdør til overbygget inngangsparti.

Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 18 m², hvorav ca. 8 m² er takoverbygget.

Fundamentert med tresøyler på betongfundament.

Rom under terreng (i kjeller): Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur.

Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i halve 1. etasje. Ingen adkomst.

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved byggeår vil det normalt ikke være

etablert drenering.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring.

Grunnmur i stablestein.

Skrånende tomt.

Stabbur med ukjent byggeår.

Yttervegger i tømmer, mønet skråtak i trekonstruksjoner, undertak av plater. Takteking og beslag i metall. Vindskier i treverk.

Bygget har gjennomgående lav standard.

Uthus med ukjent byggeår.

Fundamentert med grunnmur i stablestein med møkkjeller. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med stående panel. Pulttak i trekonstruksjoner, takteking av metallplater.

Bygget har gjennomgående lav standard.

Iht. tilstandsrapport datert 09.05.2024 av Ole Anders Brænden.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. Pipe brann og man kan ikke bruke pipe.

Pkt. 9: Mus har vært inne.

Pkt. 16: Panelering og etterisolering av yttervegg.

Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Innhold

Boligen inneholder:

Loft:

Loft med hobbyrom og kontor.

2. etasje:

2 soverom, bad og gang.

1. etasje:

Kjøkken, spise- og stue, hobbyrom, gang og overbygget inngangsparti.

Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 18 m².

Uthus benyttet som hønehus.

Gammelt stabbur benyttet som lager.

Standard

Velkommen til en eiendom med landlig sjel og rolig beliggenhet, perfekt for deg som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser!

Denne innholdsrike boligen ligger i et område med spredt boligbebyggelse og landbruk, med en hyggelig utsikt mot vakre Randsfjorden.

Med nærhet til gode turmuligheter og naturopplevelser, ligger alt til rette for et aktivt og harmonisk liv på landet.

Eiendommen strekker seg over ca. 28 dekar, som inkluderer ca. 21 dekar med dyrket mark og ca. 3 dekar med skog.

Dette gir mange muligheter for den som ønsker å drive småskala landbruk eller utnytte naturressursene på eiendommen.

På tomten finner du et sjarmerende stabbur og et eldre uthus, som kan brukes til oppbevaring eller andre formål.

Tomten er skrånende, med opparbeidet plen og beplantning som gir en vakker ramme rundt boligen.

Selve huset er innholdsrikt og romslig, men bærer

preg av å trenge oppgraderinger for å møte dagens standard.

I første etasje finner du et kjøkken, samt en spise- og stue med god plass for sosiale samlinger.

I andre etasje er det to soverom og bad, mens loftsetasjen byr på ekstra rom som kan brukes som hobbyrom og kontor.

Her er det rom for å skape en bolig som passer dine behov, samtidig som du kan bevare den koselige og landlige atmosfæren.

Eiendommen ligger ca. 16 km fra Hov og kun 12 km fra Landsbyen Dokka, hvor du finner et utvalg av fasiliteter, forretninger og shoppingmuligheter. Med denne plasseringen får du en god kombinasjon av rolige omgivelser og praktisk nærhet til nødvendigheter.

Dette er en unik mulighet for deg som ønsker stor tomt, sjarmerende beliggenhet og et hjem med mange utviklingsmuligheter.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående kombiskap kjøøl/frys og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD/ VASKEROM:

Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom.

Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

Belegg på gulvet. Malt strie på vegger. Panel i himling.

Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjkabinett. Badekar. Gulvmontert wc.

Opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilasjon.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjsonen ligger mot yttervegger.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Himlinger: Panel.

Vegger: Malt strie.

Gulv: Laminat. Heltregulv. Gulvbelegg.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje kjøkken og stue.

Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv i gang 2. etasje

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert i gang 2. etasje.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter med ukjent alder er plassert på soverom 2. etasje.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Kostnader til fornyelser og store vedlikeholdskostnader må påregnes.

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

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

Tilbygg: Tilbygg oppsatt mot sør. Ukjent årstall.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

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:

- Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger.

Det gjøres oppmerksom på at 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.

Pipe er ikke ført med tilstrekkelig høyde over tak.

Pipe er tildekket over tak med pressenning.

Pipe kan ikke brukes. Spjeld i åpen gruve er ikke montert, tettet igjen med isoporplate som midlertidig løsning. Det er opplyst om tidligere pipebrann i pipe og at det derfor foreligger fyringsforbud på denne. Utbedringer må påregnes.

Sprekker i puss på pipe registrert på loft. Pipe/pipevange er tildekket på loft.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres og forlenges over tak.

Estimert pris er kun stipulert for ytterligere undersøkelser.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Typiske kjelleredderkopper er registrert, noe som ofte kan indikere fuktige forhold. Fuktighet på jordgulv er registrert.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjønning. Se tiltak under drenering.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ingen form for ventilasjon.

Registrert motfall mot sluk.

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 ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold. Utbedringer på påregnes.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering er oppnådd. Det er registrert fuktig grunn på gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men anmoder å etablere ny fuktsikring da fuktighet i kjeller/ krypkjeller kan over lengre tid gjøre skade på tilliggende konstruksjoner som etasjeskille. Viktig å

lede vann bort fra fundamentene.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Taktekkingen har utlevd normal levetid, og er moden for utskiftning.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på takrenner, nedløp og beslag.

Takrenne er montert lavt i forhold til taktekking.

Takrenne har lekkasje enkelte steder. Takrenne mangler delvis på ene siden.

Manglende håndverksmessig utførelse på alle arbeid. Beslag i overgnager tak på tilbygg og vegg er ikke eksisterende, risiko for vannintrenging i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Lokal utbedring må utføres, nye takrenner bør monteres.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Laftede vegger som er innkledd kan ha eldre råteskader i større eller mindre grad, vegg er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ved enkelte fuktmålinger med fuktindikator ble det registrert forhøyede verdier i nederste stakk.

Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen.

Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Manglende panel i toppen av gavl mot takutstikk.

Feil spikring av kledning, spiker er dykket for langt inn i panel.

Utvendig kledning er ikke luftet.

Arbeid fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

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 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. 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.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Det er observert ufagmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Ingen diffusjonssperre montert i himling, bør etableres sammen med rehabilitering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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.

Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Værslitte karmen utvendig.

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:

Dørene bærer preg av slitasje, døren er ikke isolert og ikke ment til slikt formål.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter er registrert. Slitasje er registrert.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling.

Isolasjon ligger løst under terrassen. isolasjon anbefales fjernet/leveres på godkjent avfallstasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres med åpning i rekkverk. Se bilde. Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

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

Bruksmerker og knirk observert på gulv. Arbeid på innvendige overflater bærer preg av ufagmessig utførelse. Enkelte arbeider har manglende ferdigstilling.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

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

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.
- Det er registrert åpninger i bjelkelag hvor mus kan komme inn.

Endel skjevheter i etasjeskiller er registrert. Knirk er registrert.

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.

Det bør gjennomføres kontroll av åpninger i bjelkelag for å hindre mus i å komme inn.

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:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Krypekjeller/blindrom har ingen inspeksjonluke, dette anbefales etablert. 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.

Typiske kjelleredderkopper er registrert i kjeller, noe som ofte kan indikere fuktighet i rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd. Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet. Tiltak må utføres på pipe.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte fronter har løse hengsler, og er skjvert montert. I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad.

Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

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.

Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå. Klamring av rør anbefales. Isolere vannrør i kjeller anbefales.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Manglende klamring av avløpsrør observert i kjeller.

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.

Klamring av avløpsrør anbefales.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på soverom.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk på våtrom.

Veggventiler i alle rom må etableres for å lukke avviket. Ventil anbefales å monteres for og bedre inn klima.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lekkasjevann fra benkebereder synliggjøres ikke.

Varmtvannsbereider er kledd inn av kasse, ikke besiktiget på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Bereider anbefales flyttet til rom med sluk eller lekkasjevarsler anbefales montert.

Varmtvannsbereider må tilgjengeliggjøres slik at kontroll kan foretas, ytterligere undersøkelser anbefales.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefales å følge med videre utvikling. Det er registrert åpninger i grunnmur hvor mus kan komme inn.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for straksstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftninger må påregnes.

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ikke behov for straksstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

Ytterligere undersøkelser anbefales på generelt grunnlag ved eiendomsoverdragelser. Kostnader til fornyelser/rehabilitering kan ikke utelukkes.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende

konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak:

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Parkering

På egen gårds plass.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

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

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.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

Luft/luft varmepumpe er opplyst å være defekt.

Iflg selger har det vært pipebrann på eiendommen.

Dette vil nedføre fyringsforbud til utbedringer er foretatt.

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: 11.03.2019. Utført.

Siste dato for feiing: 20.04.2020. Utført.

Avvik/ anmerkninger:

Forsøkt gjennomført feiing i 2022, men ingen hjemme. Huseier skulle ta kontakt for ny avtale.

Gjennomført tilsyn i 2019 avdekket 2 avvik eier er pålagt å rette.

Glassdør i ildsted må byttes, og luke på kjøkken for uttak av sot må skiftes/bygges om.

Avvik ildsted:

Ildsted defekt Glass i dør må skiftes.

Avvik røykløp:

Utvendig skade Gammelt ovnshull i 2 etg. må tettes med godkjent masse.

Innvendig skade Luke på kjøkken for uttak av sot må skiftes/bygges om.

Anmerkning enhet:

Det anbefales trådløse seriekoblede varslere som dekker alle etasjer. Forskrift om brannforebygging § 7 note 10 i veiledning.

Eier har standard en frist på 3 måneder for retting.

Ikke registrert i kommunen at avvikene er lukket.

Utbedring av avvikene vil bli kjøpers ansvar.

Eier har opplyst om pipebrann i vedlagte egenerklæringsskjema.

Det er eier som har ansvar for brannsikkerheten på egen eiendom.

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

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre

enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 100 000

Kommunale avgifter

Kr 6 000

Kommunale avgifter år 2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker

Avløp gebyr kr 423,-

Renovasjon kr 3544,-

Brannsyn, feiing kr 382,50

Slamtømming kr 768,-

Ingen eiendomsskatt pr. d.d.

Gebyr for avløp gjelder tilsyn med avløpsanlegg.

Dette er ikke mva pliktig. Det er innført årsavgift for slamtømming.

Kjøper må i tillegg beregne kostnader til tømming av septik, vanligvis hvert annet år.

Det tilkommer da et volumgebyr på kr. 191,80 pr. kbm for volum over 4 kbm eller tømming oftere enn hvert annet år.

Siste registrerte tømming var juni 2023, med et volum på 4 kbm.

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 258 554

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 982 505

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 258 554

Som sekundærbolig: kr 982 505

I tillegg:

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 15 661.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle oppgraderings- og 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.

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 4, bruksnummer 2 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:

3447/4/2:
14.12.1799 - Dokumentnr: 900002 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:4 Bnr:3

Med flere bestemmelser

04.03.1936 - Dokumentnr: 900004 - Elektriske kraftlinjer
Vestoppland kommunale kraftselskap registrert

05.02.1952 - Dokumentnr: 370 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser

Dokumentnr: 901300 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 641943 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0536 Gnr:4 Bnr:2

05.02.1952 - Dokumentnr: 370 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:4 Bnr:1
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser

Tinglyste dokumenter av nyere tid 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. 157624474 - Våningshus -1 boenhet
- Bygningsnr. 157624466 - Hus for dyr/landbr. lager/silo

- Bygningsnr. 157624458 - Annen landbruksbygning

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.

Våningshus og landbruksbygg satt opp før krav om ferdigattest i 1989. Bygningene er kodet med TB (tatt i bruk) i Matrikkelen.

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

Tilbygg mot sør ved inngang er satt opp av nåværende eier, ingen tegninger. Heller ingen byggetillatelse/melding foreligger på dette. Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

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 vann og avløp.
Septiktank.

Kommentar fra kommunen:
Gjennomført tilsyn med avløpsanlegg i 2019. Ingen merknader.

Følgende observasjoner ble gjort:
1 stk slamavskiller med 3 kammer i glassfiber.
Dykker på utløp var OK.

Opplysninger gitt av eier:
Det er slamavskiller med overløp til grøft og privat grunnboret brønn. Septiktank av ukjent type.

Eiendommen har privat vann fra borehull.
Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig

vann- og avløpsnett, vil kunne få krav om tilknytning til offentlig vann og avløp. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplan (11.4.2016) er avsatt til:
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - 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.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningene er SEFRAK-registrert med rød trekant. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registerert sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for info.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ingen boplikt.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal 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 tinglysning 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

1 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

27 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 100 000,00))

46 640,- (Omkostninger totalt)

1 146 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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 46 640

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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 60.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. 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, kommunal info, elektronisk signering, 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

11.12.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209240040	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eugeniusz Piotr Szajrych	Barbara Szajrych
Gateadresse	
Hanserudvegen 6	
Poststed	Postnr
VESTSIDA	2863
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	10
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	Tryg
Polise/avtalnr.	

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: EPS, BS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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

Initialer selger: EPS, BS

2

- 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: 1209240040

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1209240040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eugeniusz Szajrych	4aaeaa33f10791bc958aba6 9aa157fb9a413fece	10.12.2024 10:23:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

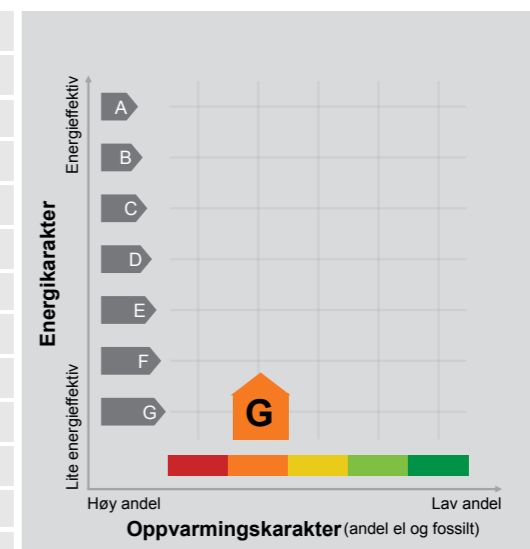
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Barbara Szajrych	4aaeaa33f10791bc958aba6 9aa157fb9a413fece	10.12.2024 10:30:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209240040

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Hansrudvegen 6
Postnummer	2863
Sted	VESTSIDA
Kommunenavn	Søndre Land
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	157624474
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a44fe2c7-37f9-47f5-8417-1b0185b2b7b0
Dato	08.05.2024
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.

Hanserudvegen 6

Offentlig transport

Hanserudvegen Linje 450	8 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

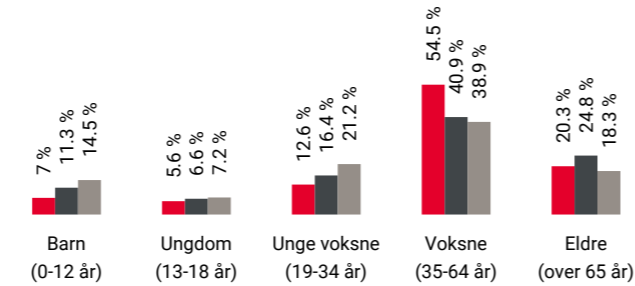
Odenes skole (1-7 kl.) 87 elever, 7 klasser	18 min 16.5 km
Fryal skole (1-7 kl.) 248 elever, 14 klasser	19 min 17.5 km
Land Montessoriskole (1-7 kl.) 12 elever, 1 klasse	24 min 19.8 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 16 klasser	19 min 17.5 km
Dokka videregående skole 359 elever	15 min 12.2 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	39 min 37.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



	22% i barnehagealder
	33% 6-12 år
	22% 13-15 år
	22% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nes	147	91
Kommune: Søndre Land	5 535	3 118
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

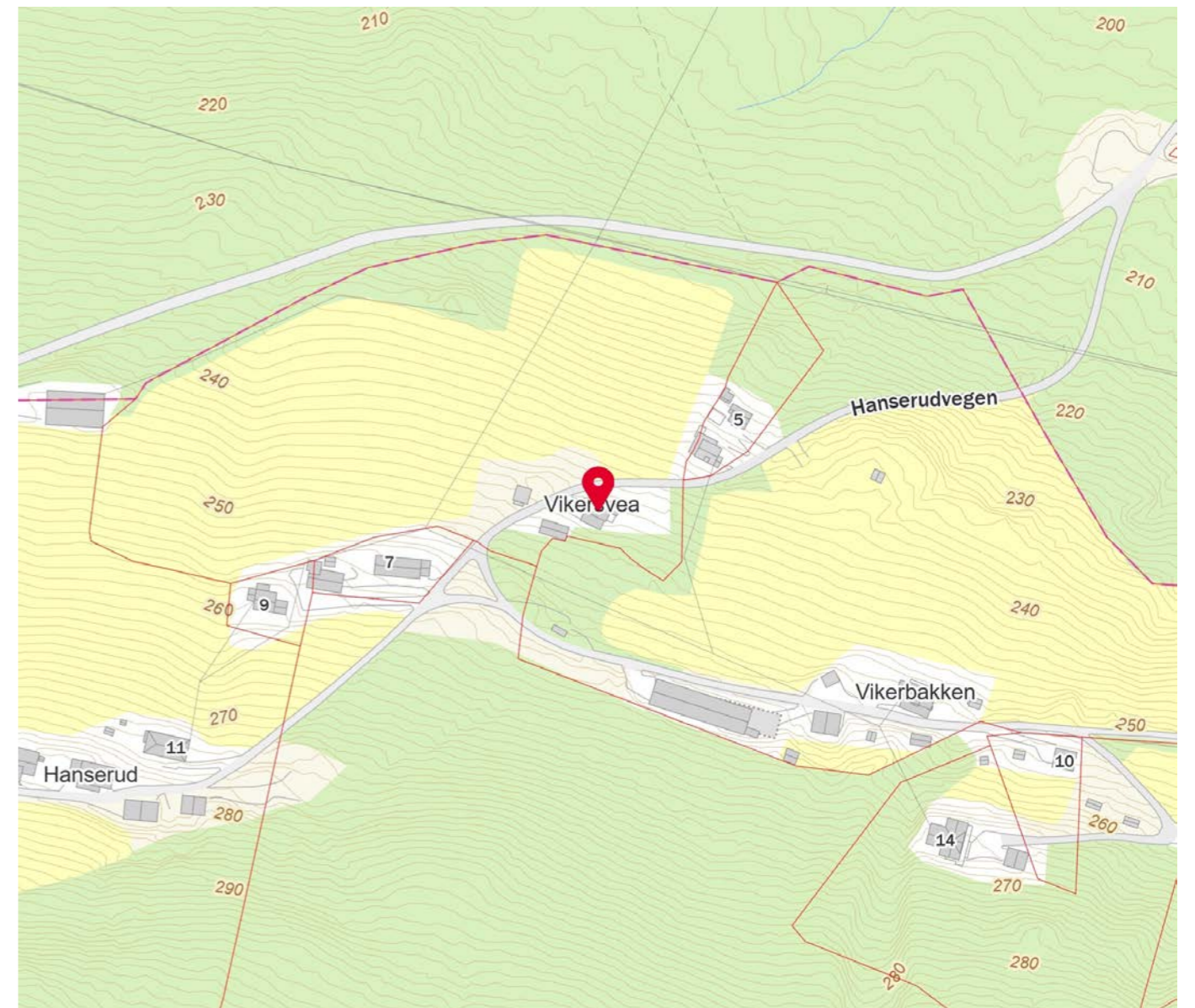
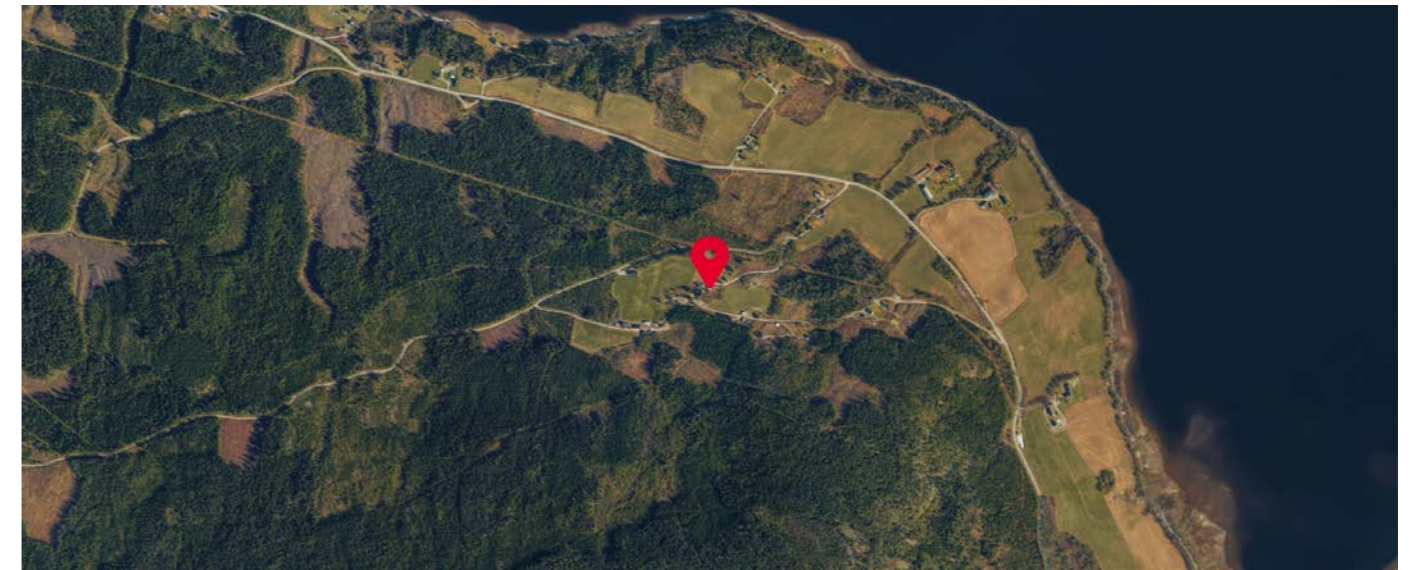
Svingen barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 7.6 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 år) 55 barn	14 min 11.7 km
Dokka barnehager Øygardsjordet (1-5 ...) 84 barn	15 min 11.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Dokka	13 min
Kiwi Dokka	13 min
PostNord	10.8 km

Sport

Fluberg balløkke Ballspill	10 min 7.8 km
Kroken nærmiljøanlegg Ballspill	10 min 8.5 km
Trim & Sol	14 min
Trim-Mix Fitness	14 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Hanserudvegen 6, 2863 VESTSIDA
SØNDRE LAND kommune
gnr. 4, bnr. 2



Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 30.04.2024 Rapportdato: 09.05.2024 Oppdragsnr.: 21008-1398 Referansenummer: FN3777
Autorisert foretak: Takstcon AS Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden Vår ref: Barbara Szajrych



! 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

BELIGGENHET:

Beliggende på vestsiden av Randsfjorden, nord for Fluberg bru. Fra eiendommen er det cirka 12km til Landsbyen Dokka med alle nødvendige fasiliteter. Eiendommen ligger i Søndre Land kommune, kommunesenteret Hov ligger ca. 16km sørover østsiden av Randsfjorden. Barne og Ungdomskole ligger 2 km sør for Hov sentrum. Herfra er det kort vei ut i naturen, eiendommen ligger i landleig strøk, og med utsikt over Randsfjorden.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Grunnmur i murt gråstein, spekket med mørtel. Yttervegg i tømmer. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

BEBYGGELSEN:

Bolig med primærareal på 96 m² over 2,5 etasje med kjeller. Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 18 m². Uthus benyttet som hønehus. Gammelt stabbur benyttet som lager.

STANDARD:

Boligen er fra ca. 1900 og tilbygd mot sør med takoverbygg og vegger, ukjent årstall. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 28 103,5 m² som er skrånende, relativt bratt terreng. Eiendommen inneholder et jorde (fulldyrka jord) nedenfor bygningen på ca. 21 Daa. Dyrka mark har ikke blitt holdt i hevd siste årene, tiltak må påregnes. Nedenfor jorden er det en liten skogteig på 3,3 Daa. Opplysningene er hentet ifra NIBIO gårdskart. Se vedlagt kart over eiendommen nederst i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på vinduer er i hovedsak fra 1973. Innvendig dør brukt som ytterdør til overbygget inngangsparti. Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 18 m², hvorav ca. 8 m² er takoverbygget. Fundamentert med tresøyler på betongfundament.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Heltregulv. Gulvbelegg. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje kjøkken og stue. Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv i gang 2. etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Rom under terreng (i kjeller): Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i halve 1. etasje. Ingen adkomst.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. Luft til luft varmepumpe. Ildsted. Luft/luft varmepumpe er opplyst å være defekt. Pipe har fyringsforbud, jf. «pipe og ildsted».

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand. Belegg på gulvet. Malt strie på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjkabinett. Badekar. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilasjon. Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjonen ligger mot yttervegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående kombiskap kjølfrys og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør i: Plast.

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. 150 liter med ukjent alder er plassert på soverom 2. etasje.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 2. etasje.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved byggeår vil det normalt ikke være etablert drenering. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring.

Grunnmur i stablestein.

Skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Opplysninger gitt av eier: Det er slamavskiller med overløp til grøft og privat grunnboret brønn. Septiktank av ukjent type.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	167 m ²
Totalpris	1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av boligen foreligger ikke. Tilbygg mot sør ved inngang er satt opp av nåværende eier, ingen tegninger, byggetillatelse/melding foreligger på dette.

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.

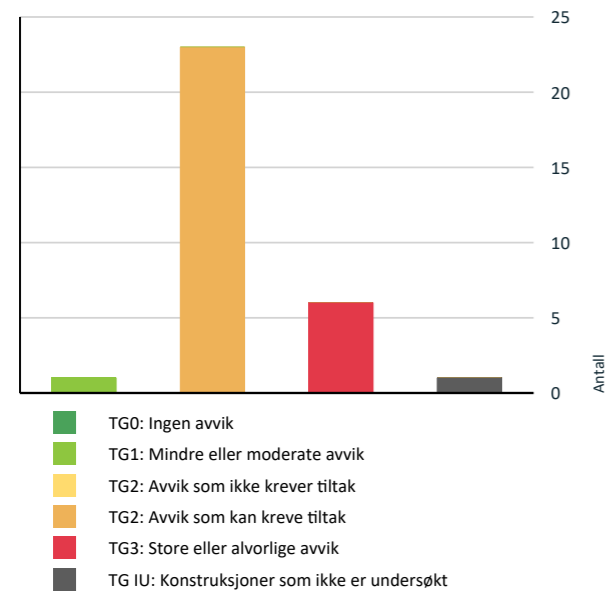
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av branntekniske 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. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

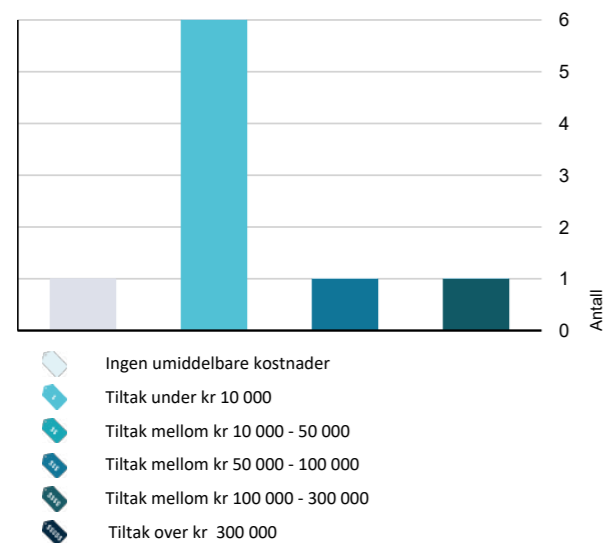
Sammendrag av boligens tilstand

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 befaringsdagen, 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at 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.

Pipe er ikke ført med tilstrekkelig høyde over tak. Pipe er tildekket over tak med pressenning. Pipe kan ikke brukes. Spjeld i åpen gruve er ikke montert, tett igjen med isoporplate som midlertidig løsning. Det er opplyst om tidligere pipebrann i pipe og at det derfor foreligger fyringsforbud på denne. Utbedringer må påregnes. Sprekker i puss på pipe registrert på loft. Pipe/pipevange er tildekket på loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Typiske kjelleredderkopper er registrert, noe som ofte kan indikere fuktige forhold. Fuktighet på jordgulv er registrert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ingen form for ventilasjon. Registrert motfall mot sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapet er plassert i gang 2. etasje. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til brann tekniske forhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering er oppnådd. Det er registrert fuktig grunn på gulv i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#) våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på takrenner, nedløp og beslag. Takrenne er montert lavt i forhold til takteking. Takrenne har lekkasje enkelte steder. Takrenne mangler delvis på ene siden. Manglende håndverksmessig utførelse på alle arbeid. Beslag i overgnager tak på tilbygg og vegg er ikke eksisterende, risiko for vanninngang i veggkonstruksjonen.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Laftede vegger som er innkledd kan ha eldre råteskader i større eller mindre grad, veggen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ved enkelte fuktmålinger med fuktindikator ble det registrert forhøyede verdier i nederste stakk.

Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen.

Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Manglende panel i toppen av gavli mot takutstikk. Feil spikring av kledning, spiker er dykket for langt inn i panel.

Utvendig kledning er ikke luftet.

Arbeid fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Det er observert ufagmessig utførelse på deler av arbeid.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

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.

Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Værslitte karmene utvendig.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene bærer preg av slitasje, døren er ikke isolert og ikke ment til slikt formål.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Skjevheter er registrert. Slitasje er registrert. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling. Isolasjon ligger løst under terrassen. Isolasjon anbefales fjernet/leveres på godkjent avfallstasjon.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bruksmerker og knirk observert på gulv. Arbeid på innvendige overflater bærer preg av ufagmessig utførelse. Enkelte arbeider har manglende ferdigstillelse.

! 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.

Det er registrert åpninger i bjelkelag hvor mus kan komme inn. Endel skjevheter i etasjeskiller er registrert. Knirk er registrert. 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.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Krypkjeller/blindrom har ingen inspeksjonsluke, dette anbefales etablert. Krypkjeller/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. Typiske kjelleredderkopper er registrert i kjeller, noe som ofte kan indikere fuktighet i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd. Slitasje på vrider og låsekasser.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.

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

Det er avvik:

Enkelte fronter har løse hengsler, og er skjevt montert. I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.

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

Det er avvik:

Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker uttetheter og fortetninger.

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. Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

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

Det er avvik:

Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Manglende klamring av avløpsrør observert i kjeller.

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

Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på soverom.

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

Det er avvik:

Lekkasjevann fra benkebereder synliggjøres ikke. Varmtvannbereder er kledd inn av kasse, ikke besiktiget på befaringsdagen.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Det er registrert åpninger i grunnmur hvor mus kan komme inn.

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

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

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.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1900

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Kostnader til fornyelser og store vedlikeholdskostnader må påregnes.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg Tilbygg oppsatt mot sør. Ukjent årstall.

UTVENDIG

TC 2 Takteking

Taket er tekket med metallplater. Taktekingen 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 befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekkingen har utlevd normal levetid, og er moden for utskiftning.



TC 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på takrenner, nedløp og beslag. Takrenne er montert lavt i forhold til takteking. Takrenne har lekkasje enkelte steder. Takrenne mangler delvis på ene siden. Manglende håndverksmessig utførelse på alle arbeid. Beslag i overgnager tak på tilbygg og vegg er ikke eksisterende, risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må utføres, nye takrenner bør monteres.



TC 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i tømmer, kledd med stående kledning.

Liggende utvendig trekledning påsatt 2023. Eiers opplysninger: Etterisolert med 5 cm utenfor gammel kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laftede vegger som er innkledd kan ha eldre råteskader i større eller mindre grad, veggen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ved enkelte fuktmålinger med fuktindikator ble det registrert forhøyede verdier i nederste stakk. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Manglende panel i toppen av gavl mot takutstikk. Feil spikring av kledning, spiker er dykket for langt inn i panel. Utvendig kledning er ikke luftet. Arbeid fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

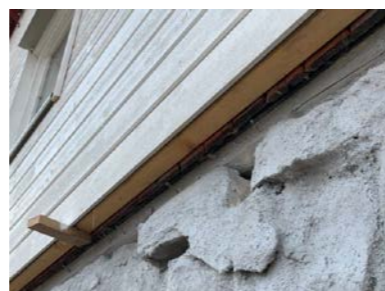
- Tiltak:

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 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. 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.

Tilstandsrapport



Manglende komplettering av hjørnekasse.



Malingsflass synlig på hjørnekasse.



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Mønnet skråtak i trekonstruksjoner. Undertak av treflis. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Konstruksjonen er lukket, ingen inspeksjonsmulighet. Takkonstruksjon er opplyst etterisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Det er observert ufagmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Ingen diffusjonssperre montert i himling, bør etableres sammen med rehabilitering av takkonstruksjonen.



TC 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på vinduer er i hovedsak fra 1973.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Værslitte karmen utvendig.

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.



TC 2 Dører

Innvendig dør brukt som ytterdør til overbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av slitasje, døren er ikke isolert og ikke ment til slikt formål.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 18 m², hvorav ca. 8 m² er takoverbygget. Fundamnetert med tresøyler på betongfundament.

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter er registrert. Slitasje er registrert.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling.

Isolasjon ligger løst under terrassen. isolasjon anbefales fjernet/leveres på godkjent avfallstasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring må utføres med åpning i rekkverk. Se bilde. Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TC 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

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

Bruksmerker og knirk observert på gulv. Arbeid på innvendige overflater bærer preg av ufagmessig utførelse. Enkelte arbeider har manglende ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje kjøkken og stue.
Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv i gang 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert åpninger i bjelkelag hvor mus kan komme inn.

Endel skjevheter i etasjeskiller er registrert. Knirk er registrert.

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.

Det bør gjennomføres kontroll av åpninger i bjelkelag for å hindre mus i å komme inn.

TC 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TC 3 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at 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.

Pipe er ikke ført med tilstrekkelig høyde over tak. Pipe er tildekket over tak med pressenning.

Pipe kan ikke brukes. Spjeld i åpen gruve er ikke montert, tettet igjen med isoporplate som midlertidig løsning. Det er opplyst om tidligere pipebrann i pipe og at det derfor foreligger fyringsforbud på denne. Utbedringer må påregnes.

Sprekker i puss på pipe registrert på loft. Pipe/pipevange er tildekket på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres og forlenges over tak.

Estimert pris er kun stipulert for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TC 3 Rom Under Terreng

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Typiske kjelleredderkopper er registrert, noe som ofte kan indikere fuktige forhold. Fuktighet på jordgulv er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning. Se tiltak under drenering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TC 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i halve 1. etasje. Ingen adkomst.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Krypkjeller/blindrom har ingen inspeksjonsluke, dette anbefales etablert. Krypkjeller/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. Typiske kjelleredderkopper er registrert i kjeller, noe som ofte kan indikere fuktighet i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TC 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TC 2 Innvendige dører

Profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd. Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

TC 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. Luft til luft varmepumpe. Ildsted. Luft/luft varmepumpe er opplyst å være defekt. Pipe har fyringsforbud, jf. «pipe og ildsted».

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet ved strøbrudd.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet. Tiltak må utføres på pipe.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TC 3 Generell

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 utlevd sin levetid, 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. Belegg på gulvet. Malt strie på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjkabinett. Badekar. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

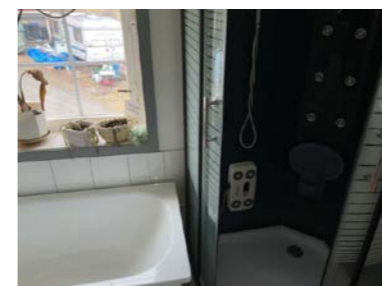
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ingen form for ventilasjon. Registrert motfall mot sluk.

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: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TC 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen ligger mot yttervegger. Fuktøk på overflater er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin.

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.

Årstill: 1900

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte fronter har løse hengsler, og er skjevt montert. I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. 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. Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Klamring av rør anbefales.

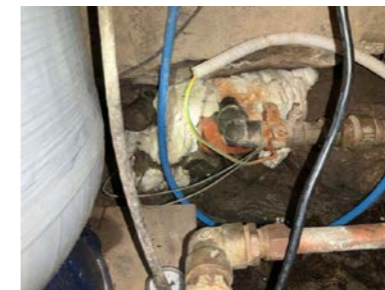
Isolere vannrør i kjeller anbefales.



Trykktank montert i kjeller.



Hovedstoppekran montert ved filter.



Kondens fra vannledning. Våt grunn under kobling.

TO 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Manglende klamring av avløpsrør observert i kjeller.

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.

Klamring av avløpsrør anbefales.

Tilstandsrapport



TC 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. Veggventil er anbefalt på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk på våtrom.

Veggventiler i alle rom må etableres for å lukke avviket. Ventiler anbefales å montere for og bedre innklima.

TC 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 150 liter med ukjent alder er plassert på soverom 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasjevann fra benkebereider synliggjøres ikke.

Varmtvannsbereider er kledd inn av kasse, ikke besiktiget på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereider anbefales flyttet til rom med sluk eller lekkasjvarsler anbefales montert.

Varmtvannsbereider må tilgjengeliggjøres slik at kontroll kan foretas, ytterligere undersøkelser anbefales.



TC 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 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.

Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 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?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Ja
 9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
 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 bygningsakkyndig 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. Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



El-arbeid i kjeller fremstår med ufagmessig utførelse.

TC 3 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er montert røykvarsler i hver etasje. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TC 3 Drenering

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved byggeår vil det normalt ikke være etablert drenerør. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuksikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren. Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering er oppnådd. Det er registrert fuktig grunn på gulv i kjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men anmoder å etablere ny fuksikring da fuktighet i kjeller/krypkjeller kan over lengre tid gjøre skade på tilleggende konstruksjoner som etasjeskille. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig fuktighet trekker inn på gulv under grunnmuren fra oversiden av bygningen.

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i stablestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Det er registrert åpninger i grunnmur hvor mus kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.



Hull i grunnmur, mulig for skadedyr/mus å komme inn.

TC 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Tilstandsrapport

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Opplysninger gitt av eier:
Det er slamavskiller med overløp til grøft og privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftinger må påregnes.

1 TO 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.
Ytterligere undersøkelser anbefales på generelt grunnlag ved eiendomsoverdragelser. Kostnader til fornyelser/rehabilitering kan ikke utelukkes.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Byggeåret er ukjent.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse

Yttervegger i tømmer, mønet skråtak i trekonstruksjoner, undertak av plater. Taktekking og beslag i metall. Vindskier i treverk.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Generelt stort etterslep på vedlikehold og behov for oppgradering. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Det er registrert store skjevheter på bygningsmassen.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Byggeåret er ukjent.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert med grunnmur i stablestein med møkkjeller. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med stående panel. Pulltak i trekonstruksjoner, taktekking av metallplater.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Generelt stort etterslep på vedlikehold og behov for oppgradering. Kost/nytte vedrørende vedlikehold kontra riving bør vurderes. Forenklet byggverk og fundamentering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

167 m²/132 m²

Enebolig: 2 Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue, 2 Hobbyrom, Overbygget inngangsparti, 2 Soverom, Bad, Kontor, Bod

Andre bygg: Stabbur, Uthus
Bruksareal andre bygg: 54 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 100 000

Konklusjon markedsverdi

1 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vestsidvegen 173 ,2863 VESTSIDA 106 m ² 1954 3 sov	09-03-2022	1 490 000	1 450 000	0	1 450 000	13 679
2 Vestsidvegen 127 ,2863 VESTSIDA 95 m ² 1959 2 sov	02-06-2022	1 300 000	1 250 000	0	1 250 000	13 158
3 Vestsidvegen 247 ,2863 VESTSIDA 81 m ² 1950 2 sov		890 000	890 000	0	890 000	10 988
4 Gamlevegen 65 ,2879 ODNES 118 m ² 1950 2 sov	26-02-2024	1 390 000	1 200 000	0	1 200 000	10 169
5 Dampbåtvegen 5 ,2879 ODNES 149 m ² 1949 5 sov	18-02-2024	1 660 000	1 450 000	0	1 450 000	9 732

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.)	Kr.	40 000
Kostnader vei, estimert	Kr.	2 000
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.	47 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 150 000
Stabbur		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	80 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 330 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markestilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 850 000

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

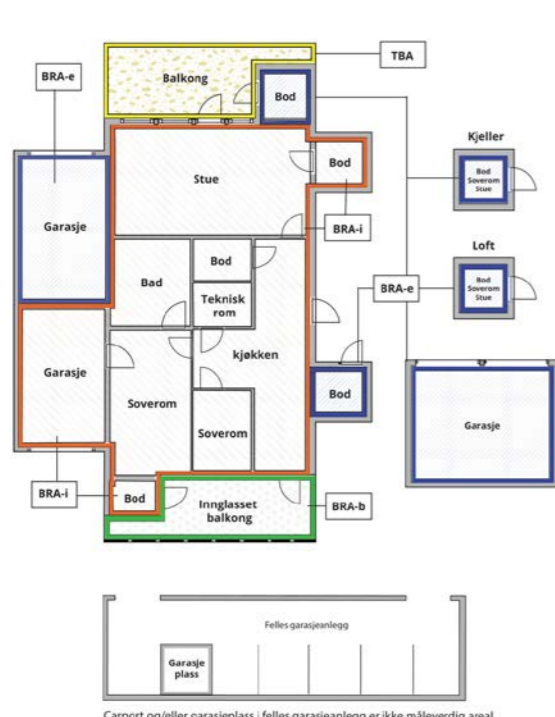
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	56	35		91			91
2. Etasje	56			56			56
Loft	20			20			20
Kjeller							
SUM	132	35					167
SUM BRA	167						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Overbygget inngangsparti, Kjøkken, Spisestue, Stue, Hobbyrom		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad		
Loft	Hobbyrom, Kontor		
Kjeller	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.

Arealer i kjeller er ikke medregnet grunnet lav takhøyde.

Deler av arealet på loft er ikke medregnet grunnet lav takhøyde og skråhimling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Tegninger av boligen forligger ikke. Tilbygg mot sør ved inngang er satt opp av nåværende eier, ingen tegninger, byggetillatelse/melding foreligger på dette.

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. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført flere håndverksarbeider på bygningen, arbeidet er ikke utført av håndverker.

Eier har selv skiftet deler av kledning, og satt opp tak over inngangsparti som benyttes som bod/hobbyrom.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke montert stige på vegg utenfor vinduer i 2. etasje. høyden er over 5 meter til gjennomsnittlig bakkenivå..

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje		22		22		15	37
Loft						10	10
SUM		22				25	47
SUM BRA	22						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Stabbur, Skjul	
Loft			

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.

Arealene i gammelt stabbur av tømmer er ikke måleverdige grunnet lav takhøyde, areal i tilbygget skjul er måleverdig.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		32		32			32
SUM		32					32
SUM BRA	32						

Romfordeling

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

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.

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	96	71
Stabbur	0	0
Uthus	0	0

Kommentar

Enebolig I areal S-ROM inngår tilbygget hobbyrom/ bod og overbygget inngangsparti.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2024	Ole Anders Brænden Barbara Szajrych	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	4	2		0	28103.5 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Hansrudvegen 6

Hjemmelshaver

Szajrych Barbara,
Szajrych Eugeniusz Piotr

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra borehull. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales. Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil kunne få krav om tilknytning til offentlig vann og avløp. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig avløpsnett, vil kunne få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Kp Bestemmelse område.

Kommuneplanens arealdel 2016-2026 for Søndre Land.

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Finnes ikke	0	Nei
Situasjonskart	06.05.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	30.04.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke	0	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	0	Nei
NIBIO gårdskart	08.05.2024		Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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 Rapportensammendrag 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 elektro faglig 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.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/FN3777>

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



<p>0 20 40 60m</p> <p>Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 08.05.2024 15:14</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 08.05.2024 15:06</p>	<p>Markslog (AR5) 7 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <tr> <td>=</td> <td>Fulldyrka jord</td> <td>20.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> <td>20.9</td> </tr> <tr> <td>w</td> <td>Produktiv skog *</td> <td>3.3</td> <td>3.3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet markslog</td> <td>2.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bebyggd, samf., vann, bre</td> <td>1.9</td> <td>3.9</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sum</td> <td>28.1</td> <td>28.1</td> </tr> </table>	=	Fulldyrka jord	20.9		5	Overflatedyrka jord	0.0		6	Innmarksbeite	0.0	20.9	w	Produktiv skog *	3.3	3.3		Annet markslog	2.0			Bebyggd, samf., vann, bre	1.9	3.9		Ikke kartlagt	0.0	0.0		Sum	28.1	28.1	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.</p> <p>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser</p> <p>□ Eiendomsgrenser</p> <p>● Driftssenterpunkt</p>
=	Fulldyrka jord	20.9																																
5	Overflatedyrka jord	0.0																																
6	Innmarksbeite	0.0	20.9																															
w	Produktiv skog *	3.3	3.3																															
	Annet markslog	2.0																																
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.9	3.9																															
	Ikke kartlagt	0.0	0.0																															
	Sum	28.1	28.1																															
<p>GÅRDSKART 3447-4/2/0</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 4/2/0</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>																																	

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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett 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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

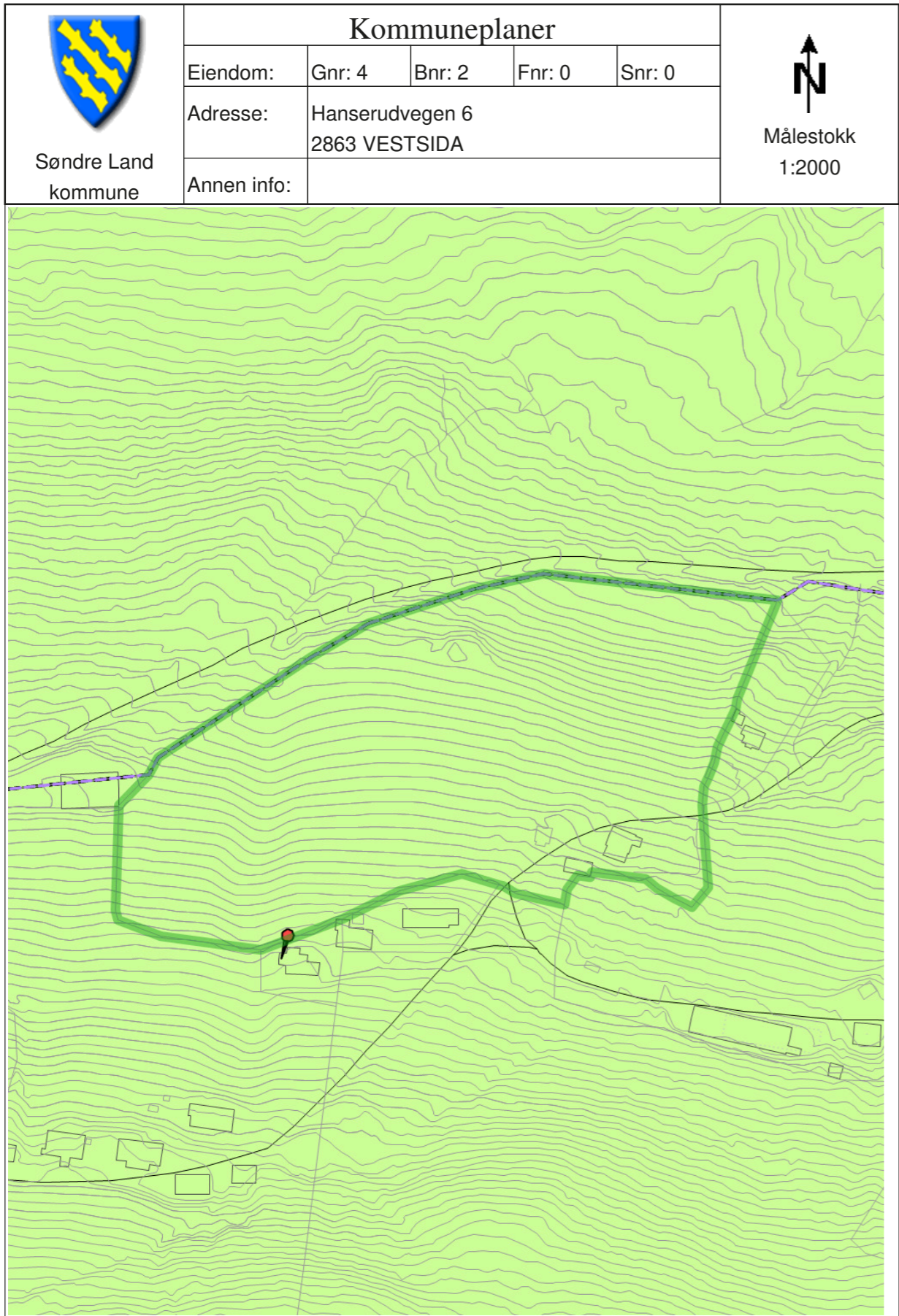
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.



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

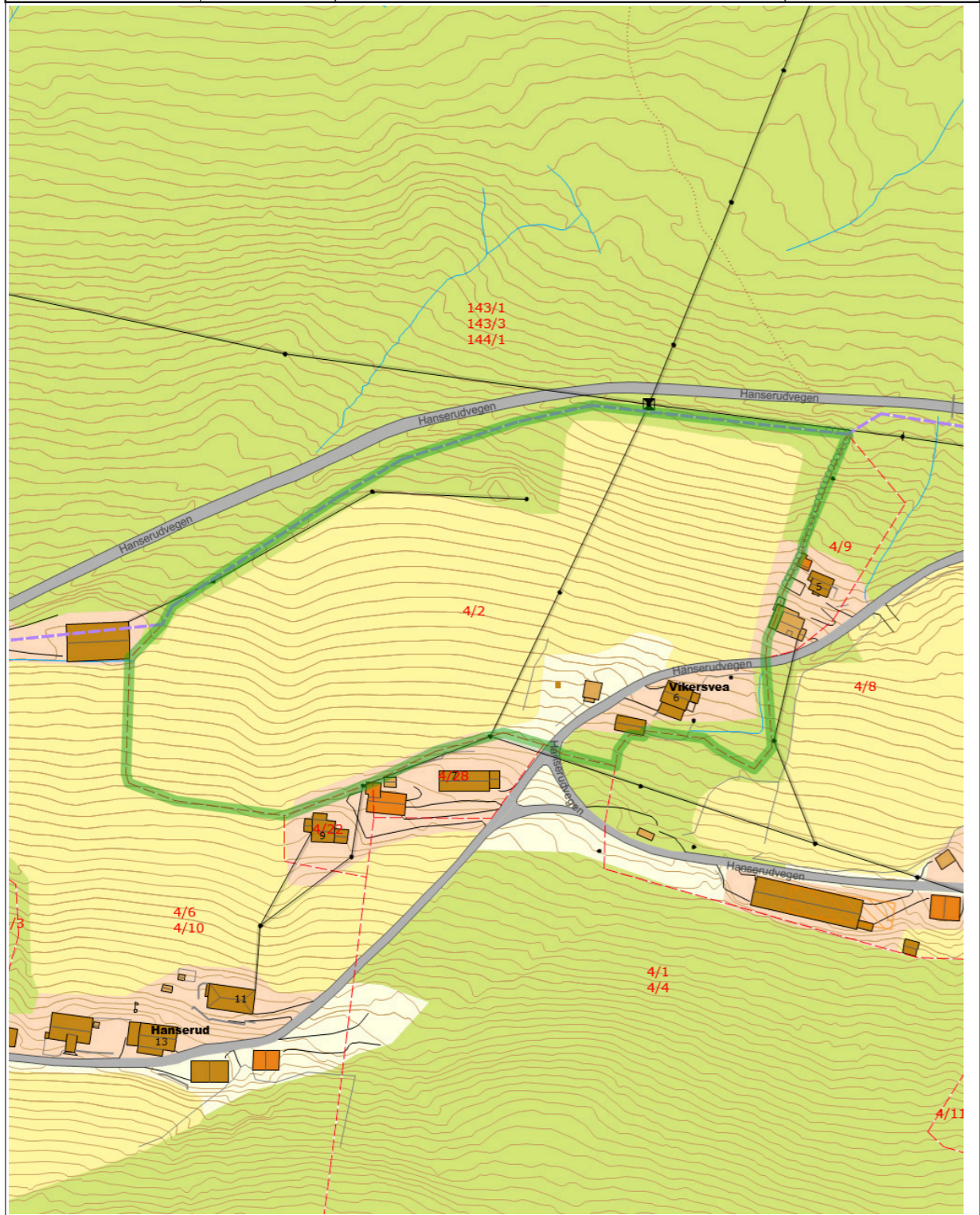
Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



 Søndre Land kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:2000	
	Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 2	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Hanserudvegen 6 2863 VESTSIDA				
Annen info:						



Tegnforklaring

- | | | |
|--------------------------|-----------------------|---|
| Kommunegrense | Mast | Nettkretsstasjon |
| Masteomriss | Trase | Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm) |
| Teiggrense generert | Flaggstang | Steingjerde |
| Gjerde | Loddrett mur | Stikkrenne |
| Bygningslinje | Låvebru | Mønelinje |
| Takkant | Taksprang | Veranda |
| Bolig | Fiskeri og landbruk | Garasje og uthus |
| Byggetiltak | Udefinerte bygg | Bolig |
| Fiskeri og landbruk | Garasje og uthus | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | Sti | Veg |
| Gård | Stedsnavn | Husnummer |
| Privatveg gatenavn. | Skogsbilveg gatenavn. | Elv og bekk |
| Elv og bekk under bakken | Kanal og grøft | Høydekurve Nordre Land |
| Høydekurve Søndre Land | Eiendom | Bebygd område |
| Dyrka mark | Skog | Annet |



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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. 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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Hanserudvegen 6
2863 VESTSIDA

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

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

Oppdragsnummer: _____

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsopp-gaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsopp-gave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre