



GAMLEVEGEN 88

## 04

Velkommen til Gamlevegen 88 og 90

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 58

Beliggenhet

## 65

Plantegning

## 68

Eiendommen

## 76

Tekniske dokumenter



## GAMLEVEGEN 88 OG 90

Velkommen til sjarmerende og historiske Lille Odnes gård - Gamlevegen 88 og 90 - eiendommen hvor kunstmaler Peder Aadnes bodde.

Småbruket er bestående av to bolighus, dobbelgarasje, stall og låve. Eiendommen er veldig idyllisk og det er mye historie i veggene her. Bolighusene innehar god standard, og er blitt pusset opp/renovert i senere tid. Det ene huset brukes som bolighus, mens det andre huset har vært brukt til blant annet kurs og workshops. Det er dobbelgarasje, og det er romslig låve med mulighet for å leie ut lagringsplass. I tillegg er det stall med plass til flere hester, og et flott stabbur man kan utnytte på flere måter. Kunstmaler Peder Aadnes har satt sitt preg på stuen i hus 90.

Ene eiendommen ligger meget fint til, med flott utsikt over Randsfjorden og Dokkadeltaet. Det er barnevennlig, solrikt, og barneskolen ligger et steinkast unna, barnehage er i Fluberg, og ungdomsskole i Hov. Fint turområde med muligheter både nede ved fjorden, med Dokkadeltaet, bading, fiske og båtliv, samt Odnesberget og fine skogsområder rett i nærheten.

Velkommen til visning - husk visningspåmelding!



## GAMLEVEGEN 88 OG 90

Prisantydning	<b>6 200 000</b>
Omkostninger	<b>171 022</b>
Totalpris	<b>6 371 022</b>
P-rom	<b>153 m2</b>
Bruksareal	<b>260 m2</b>
Soverom	<b>4</b>
Bad	<b>1</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1776</b>
Eiet tomt	<b>7699 m2</b>



**Trine Grini**

Eiendomsmegler

97 03 78 11 / [trine@partnerseiendomsmegling.no](mailto:trine@partnerseiendomsmegling.no)

**& PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING  
i samarbeid med GOBB

Storgata 28 2882 Dokka









## STANDARD

Gården Lille Aadnes med ett flott gammelt ærverdig gårdstun. Skog og innmark er fradelt slik at eiendommen nå framstår med 2 bolighus fra 1776 og 1857. Stabbur fra 1700 tallet og låve antatt fra 1800. Vognskjul som ligger til stabburet er oppført rundt 1920 og romslig dobbelt garasje oppført i 1990. Eiendommens boliger er løpende vedlikeholdt etter eiers behov, men noe vedlikehold må påregnes av bygninger.

### GAMLEVEGEN 90

Modernisering de senere år:

2020 - Byttet vinduer og 2 ytterdører.

2020 - Kjøkkeninnredning montert.

2019 - Pipe rehabilitert med nye rør innvendig.

2018 - Renover bad i 2. Etg.

2018 - WC-rom pusset opp.

2018 - Bygget om loft til kontor og hobbyrom.

### Kjøkken

Nydelig kjøkken fra 2020 hvor man virkelig kan kose seg med matlaging og baking. Her er det også peis som skaper en ekstra god atmosfære.

Innredningen har under- og overskap med grå, profilerte fronter. Det er godt med både skap- og benkeplass. Benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Oppvaskmaskin, gasskomfyr og kjøleskap montert på kjøkken. Gassbeholder plassert på yttervegg.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Praktisk halvøy mellom stue og kjøkken med barkraker.

Pipe er rehabilitert med nye rør innvendig i 2019 og det ble da montert nye vedovner. Vedovner montert i gang 2. etg. og stue i 1. etg.

Alle ovner/peiser er skiftet ut i begge husene, bortsett fra en i den avlange stuen i hus 88.



#### Stue

Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken, hvor det kun er halvøy på kjøkken som deler noe.

Romslig stue/spisestue malt i lune og innbydende farger. Her er det god plass til sittegrupper. Utsikt til fjorden gjennom vinduene og det slippes godt med dagslys inn. Luft til luft varmepumpe plassert her.

Stue/spisestue og kjøkken er flotte oppholdsrom for hele familien. Slik som i resten av huset er det mye sjel i veggene her.

Sjel er det også i selve stuen som er innenfor kjøkken og spisestuedel hvor stuen har dekor på veggene av kunster Peder Aadnes. Veggene er laget i perspektiv, for at maleriene skulle komme til sin rett. Denne stue er innredet for å bevare den historiske delen. Aadnes er en våre mest kjente kunstmaler og er anerkjent som en av Norges største rokokkomalere. Lille Odnes er barndomshjemmet til Peder Aadnes. Han tok over farsgården og bodde her livet ut og det var her han virket som kunstner.

#### Toalettrom

Wc rom i 1. etg fra 2018. Fliser på gulv og vegger.

Wc og servant i rommet. Varmekabler i gulv til oppvarming. Rommet har fått TG 3 grunnet: Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet.

#### Bad 2. etasje

Lekker og delikat bad fra 2018. Overflater på gulv og vegger av fliser. Badet er innredet med servant med skap, dusjsone med glassfelt, badekar og veggmontert WC.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Badet har fått TG 2 på disse punkter: Overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt, sanitærutstyr og innredning, samt ventilasjon.

#### Soverom 2. etasje

4 gode og romslige soverom i 2. etasje med fin utsikt gjennom vinduene. God plass til garderobeskap og kommoder.

#### Løftetasje

Løftetasjen er innredet som kontor og hobbyrom og er et veldig praktisk og hyggelig rom.

#### Innvendige overflater

Gulv har overflater av heltre og fliser.

Vegger har overflater av trepanel.

Himlinger har overflater av trepanel.

#### GAMLEVEGEN 88

Modernisering de senere år:

2017 - Kjøkkeninnredning montert.

2017 - Bad i 2. etg. renoveret.

2017 - Deler av loft renoveret/ombygget.

2017 - Fotografisk laboratorium etablert i kjeller.

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2017. Innredningen har under- og overskap med profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt vask. Gasskomfyr og kjøleskap montert på kjøkken. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Stue

To romslige stuer med god plass til sittegrupper og spisemøbler. Nydelig avlang, eldreovn i rommet som er med på å skape atmosfæren.

Også her er stuen malt i lune farger og det er mye sjel i rommet og huset.

#### Bad 1. etasje

Badet er antatt fra 1980 tallet.

Overflater på gulv av fliser og vegger har overflater av baderomsplater.

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

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Badet har fått TG 3 grunnet våtrommet må oppgraderes.

#### Soverom 1. etasje

Det er ett soverom i 1. etasje.

Bad 2. etasje

Badet er fra 2018.

Overflater på gulv av fliser og vegger har overflater av fliser.

Badet er innredet med dusjsone med foldedører, badekar, servant med skap og WC. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Badet har fått TG 2 på disse punkter: Overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt og ventilasjon.

Soverom 2. etasje

Her er det hele 4 soverom, alle med god plass til skap og kommoder i tillegg til senger.

Loftetasje

Her er det sovesal og kontorløsning, samt eget soverom med bod innenfor.

Kjeller under deler av boligen med adkoms via dør i grunnmur.

Fotolaboratorium i kjellerrom med flislagte gulv. Innerste rom i kjeller er teknisk med vannrørapplegg og bereder.

Innvendige overflater

Gulv har overflater av heltre.

Vegger har overflater av trepanel, tapet og malte plater.

Himlinger har overflater av trepanel og malte plater.



























































































## BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Odnas med fantastisk utsikt mot Randsfjorden og åsene rundt.

Solrikt plassert i terrenget. Gangavstand ned til Randsfjorden hvor det er bademuligheter og fiske. Området er bebyggt med boliger og landbrukseiendommer.

Skole i nærområdet til eiendommen.

Hov som er kommunesenter ligger 20 km i sydlig retning.

Landsbyen Dokka med de fleste fasiliteter og mye aktivitet ligger 7 km nord for eiendommen.



# Gamlevegen 88

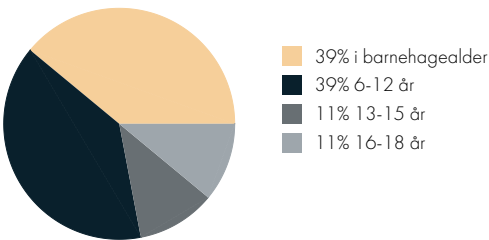
## Offentlig transport

🚶 Odnes skole	4 min 🚶
Linje 110, 126, 484	0.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 39 min 🚗

## Skoler

Odnes skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
128 elever, 7 klasser	0.5 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 🚗
229 elever, 9 klasser	21.6 km
Dokka videregående skole	9 min 🚗
359 elever	7 km
Gjøvik videregående skole	34 min 🚗
1050 elever	35.8 km

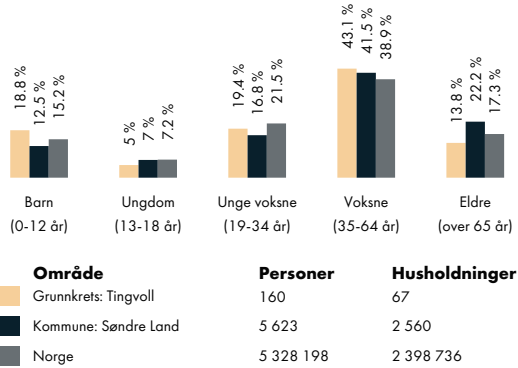
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	34%
Ikke gift	56%	53%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

Svingen barnehage (1-5 år)	10 min 🚗
72 barn, 3 avdelinger	9.3 km
Land Montessoribarnehage (0-6 år)	13 min 🚗
18 barn	10.9 km
Hov barnehage (1-6 år)	19 min 🚗
96 barn, 4 avdelinger	19.8 km

## Dagligvare

Spar Dokka	7 min 🚗
Post i butikk	6.7 km
Coop Extra Dokka	7 min 🚗

## Sport

🏃 Odnes Skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
🏈 Nybakkringen gressbane	5 min 🚗
Fotball	4 km
🏊 Toten Treningssenter Dokka	7 min 🚗
🏊 Trim-Mix Fitness	8 min 🚗

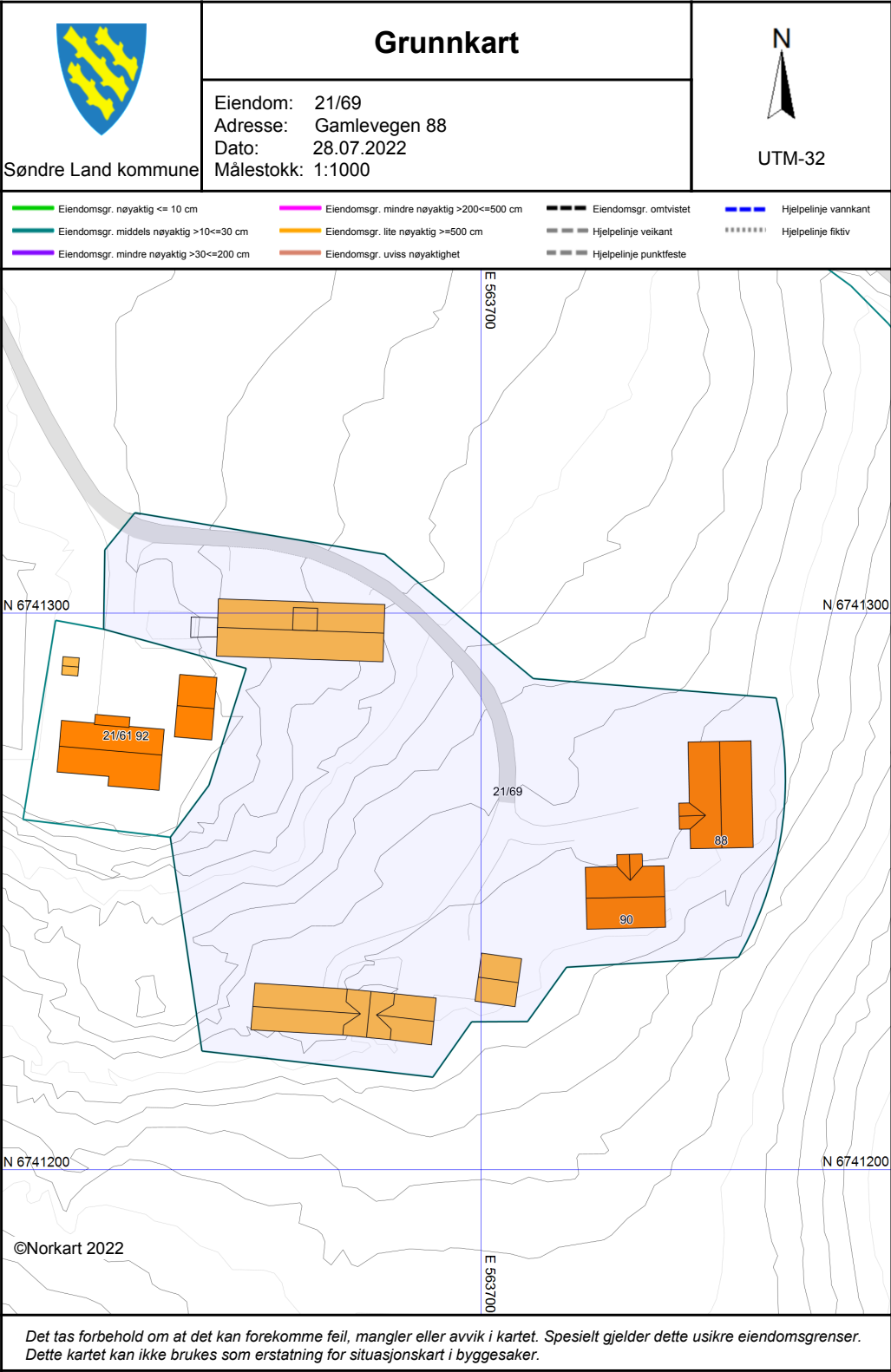


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Oversiktskart for eiendom 3447 - 21/69//





[illegible]

The image features a dark navy blue background. A series of thin white lines create a minimalist geometric pattern, including a large rectangle in the upper left and a smaller one in the lower right. Centered in the upper half is the word "PLANTEGNING" in a bold, white, serif typeface. In the top right corner, the word "AREAL" is positioned vertically in a white, sans-serif font. The overall aesthetic is clean and modern.



# INNHold

Gårdstun med 2 bolighus.

Gamlevegen 90 - Byggeår 1776 inneholder:

- I 1. etasje: Gang, kjøkken, stue og wc.
- I 2. etasje: Gang, bad og 4 soverom.
- I loftetasje: Kontor og hobbyrom.

Gamlevegen 88 - Byggeår 1857 inneholder:

- I kjeller: Kjellerom og fotografisk laboratorium.
- I 1. etasje: Gang, kjøkken, 2 stuer og soverom.
- I 2. etasje: Gang, mellomgang, stue, bad, 3 soverom, trapperom og studio/fotorom, samt bod
- I loftetasje: Gang og soverom, samt bod

Stabbur fra 1700 tallet og låve antatt fra 1800. Vogsnekjul som ligger til stabburet er oppført rundt 1920 og romslig dobbelt garasje oppført i 1990.



P-ROM	153 M <sup>2</sup>
BRA	260 M <sup>2</sup>

## Gamlevegen 90



Skissen er ikke målriktig, avvik kan forekomme



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

155 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 200 000,-))

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

14 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

171 022,- (Omkostninger totalt)

6 371 022,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Kommunale avgifter, forsikringer, strøm, tv/internett, løpende vedlikeholdt etc. er eksempler på løpende kostnader.

Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes.

Forsikring

Fremtid og Gjensidige

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Gamlevegen 88

TG 3:

- Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulvkonstruksjonen har lokale råteskader. Kostnadsestimat kr. 50 000 - 100 000.

- Våtrom: Bad generelt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er eldre og tettesjikt har utlevd forventet levetid. Ingen indikasjoner på membran i sluk. Vindu er plassert i våtsone. Baderomsplater har ikke sokkellist. Sprekt flis observert i rommet. Kostnadsestimat kr. 100 000 - 300 000.

- Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg. Boligens el. anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov. 2 Sikringsskap + inntaksskap med skru og automatsikringer i boligen. Kostnadsestimat under kr.

10 000.

- Tekniske installasjoner: Branntekniske forhold. Pulverapparat montert i boligen. Røykvarslere montert i boligen.  
- Tomteforhold: Terrengforhold. Terreng faller inn mot bygning. Kostnadsestimat kr. 50 000 - 100 000.

TG 2:

- Utvendig: Taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, dører og balkonger/terraser og rom under balkonger.  
- Innvendig: Pipe og ildsted, rom under terreng og trapper.  
- Våtrom: overflater gulv på bad, sluk, membran og tettesjikt bad og ventilasjon bad.  
- Tekniske installasjoner: Vannledninger, avløpsrør, varmesentral og varmtvannstank.  
- Tomteforhold: Byggrunn og grunnmur og fundamenter.

Gamlevegen 90

TG 3:

- Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn.Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte. Kostnadsestimat kr. 50 000 - 100 000.  
- Innvendig: Kryp kjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren. Se rapport for flere beskrivelser. Kostnadsestimat kr. 50 000 - 100 000.  
- Spesialrom: Overflater og konstruksjon på wc-rom. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet. Kostnadsestimat under kr. under 10 000.

- Tekniske installasjoner: Branntekniske forhold. Røykvarslere montert i boligen. Pulverapparat montert i boligen.  
- Tomteforhold: Terrengforhold. Terreng faller inn mot bygning. Kostnadsestimat kr. 50 000 - 100 000.

TG 2:

- Utvendig: Taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, dører og balkonger/terreasser og rom under balkonger.  
- Innvendig: Overflater, radon, pipe/ildsted, trapper og dører.  
- Våtrom: Overflater gulv badm sluk, membran og tettesjikt bad, sanitærutstur og innredning bad og ventilasjon bad.  
- Tekniske installasjoner: Avløpsrør og varmtvannstank.



- Tomteforhold: Byggegrunn, grunnmur og fundamenter, uvt. vann- og avløpsledninger og septiktank.

**Selgers egenerklæringsskjema**

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Spesifisert i vedlegg sendt til megler. Hunndalen Mur og Flis AS og Danielsen Tak og bygg. - Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Spesifisert i vedlegg sendt til megler. Hunndalen Mur og Flis AS. - Pkt. 2.2: Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Fremkommer i vedlegg sendt til megler. - Pkt. 2.3: Er arbeidet byggemeldt? Renovering av baderom på rom som tidligere var baderom. - Pkt. 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?Byttet vinduer i hus 90. Rønningen byggtjenester As. - Pkt. 14: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner? Alt el-anlegg ble kontrollert i juni 2022. - Pkt. 21: Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Panelert loft, og støpt gulv i kjeller i hus 88.

**Boligens areal**

Primærrom: 153 kvm, Bruksareal: 260 kvm

Gamlevegen 88:

Kjeller:  
Bruksareal: 35 m².

1. etasje:  
Bruksareal: 160 m².  
Primærrom: 160 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, kjøkken, 2 stuer og soverom.

2. etasje:  
Bruksareal: 160 m².  
Primærrom: 154 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, mellomgang, stue, bad, 3 soverom, trapperom og studio/fotorom.

Loft:  
Bruksareal: 81 m².  
Primærrom: 68 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang og soverom.

Gamlevegen 90:

Loft:  
Bruksareal: 46 m².  
Primærrom: 46 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Kontor og hobbyrom.

1. etasje:  
Bruksareal: 107 m².  
Primærrom: 107 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, kjøkken, stue og wc.

2. etasje:  
Bruksareal: 107 m².  
Primærrom: 107 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, bad og 4 soverom.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

**Adkomst**

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

**Tomt**

Areal: 7 699 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er slakt skrånet på overflater. Opparbeidelse med plen, grus og diverse beplantning. Inngjerdet område som har vært beite for hester de senere år.

**Garasje / parkering**

Biloppstillingsplass på eiendommen.

**Byggemåte**

Gamlevegen 88:  
Antatt fundamentert på opprinnelig terreng. Evt. fundamenter er ikke synlige for vurdering, Antatt naturlig drenering på eiendommen. Grunnmur av gråsteinsmur og betong. Taket er tekket med plater av metall. Dekkbord av tre montert. Renner og nedløp av metall. Boligen er opprinnelig oppført i tømmer. Tømmerkonstruksjon er kledd inn. Utvendige fasader er kledd med trepanel som er fra ca 1935 iht opplyst i takst fra 2014. Takkonstruksjonen er oppbygget i lukket trekonstruksjon med skråtak innvendig.

Etasjeskiller av trekonstruksjone.

Gamlevegen 90.  
Antatt fundamentert på opprinnelig terreng. Evt. fundamenter er ikke synlige for vurdering. Antatt naturlig drenering på eiendommen. Grunnmur av gråsteinsmur som er spekkpusset utvendig. Taket er tekket med plater av metall. Undertak av tre som er vurdert fra luke til kneloft. Dekkbord av tre montert. Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe. Tømmerkonstruksjon som er kledd innvendig og utvendig. Vegger på loft er oppført i trebindingsverk. Utvendige fasader er kledd med trepanel som er fra ca 1935 iht opplyst i takst fra 2014. Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre. Skråtak innvendig på loft. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiver.

For ytterligere beskrivelser se tilstandsrapport som ligger vedlagt og som er en del av salgsoppgaven.

**Ferdigattest / brukstillatelse**

Alle bygningene på eiendommen er satt opp før det kom krav om ferdigattest. Bygningene på eiendommen er registrert som verneverdige bygninger registrert i SEFRAC registeret som inneholder alle bygninger i Norge oppført før år 1900. Gamlevegen 90 og driftsbygningen på eiendommen er kategorisert med høy verneverdi. De er oppført før 1850 og alle endringer på disse byggene er varslingspliktig til regional vernemyndighet hos fylkesmannen. jf. kulturminnelovens §25. I forbindelse med fradelingen av denne eiendommen fra tiliggende landbrukseiendom er det satt et vilkår om at ALLE endringer på bygnignene på eiendommen skal forelegges regional kulturvernmyndighet hos fylkesmannen. Det er utarbeidet en egen tilstandsrapport fra bygningsvernrådgiver hos Randsfjordmuseet i 2016. Denne har eier fått tilsendt.

**Barnehage / skole i området**

Barnehager  
Svingen barnehage 9.3 km  
Land Montessoribarnehage 10.9 km  
Hov barnehage 19.8 km

Skoler  
Odnas skole 0.5 km  
Søndre Land ungdomsskole 21.6 km

Dokka videregående skole 7 km  
Gjøvik videregående skole 35.8 km

**Oppvarming**

Varmes opp med ved og strøm.

**Energimerking**

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

**Energiforbruk**

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

**Kommunale avgifter**

Kr. 11 590 pr. år  
Kommunale avgifter inkluderer fast årlig: Vann, avløp, renovasjon, brannsyn/feiling og slamtømming. I tillegg kommer forbruksgebyr vann kr. 43,85 pr. kbm. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, men har privat avløpsanlegg.

**Formuesverdi**

Gamlevegen 88  
Formuesverdi som primærbolig kr. 398 644 pr. 31.12.2020  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 435 118 pr. 31.12.2020

Gamlevegen 90  
Formuesverdi som primærbolig kr. 473 579 pr. 31.12.2020  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 704 884 pr. 31.12.2020

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).



### Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhetbasert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende Kommuneplan (11.4.2016) og Adkomstvei - Nåværende Kommuneplan (11.4.2016).

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Konsesjon / odel

Kjøpere må fylle ut og signere på grønt egenerklæringsskjema i forbindelse med konsensjonsfrihet.

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

- 1991/7830-5/20 Erklæring/avtale 25.11.1991  
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT  
RETTIGHETSHAVER: HASSELKNIPPE ANNA MARIA  
ET SKOGSTYKKE CA 20 DA  
Overført fra: 3447-21/1

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3447-21/1, 3447-21/74, 3447-21/75, 3447-21/76, 3447-21/77, 3447-21/78/0/1,2:

- 2008/704020-2/200 Bestemmelse om veg  
01.09.2008rettighetshaver:Knr:3447 Gnr:21 Bnr:69  
Bestemmelse om rett til å bruke veg og plass til vedlikehold av avløpsanlegg

### Vei/vann/avløp

Vei: Felles, privat adkomstvei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.  
Vannmåler plassert i Gamlevegen 88 og denne er felles for begge boliger på eiendommen.

Avløp: Privat eldre kloakkanlegg med spredegrøfter fra ca 1995.

Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

Søndre Land kommune foretar jevnlig kontroll av alle septikanlegg i spredt bebyggelse i kommunen. Vi har ikke registrert om det er gitt utslippstillatelse da anlegget er noe eldre. Dersom en kontroll avdekker at anlegget ikke er i forskriftsmessig stand, må det

påregnes utbedringskostnader.

### Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på

Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til trine@partnerseiendomsmegling.no eller SMS: 97 03 78 11 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eierdomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til

kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

### Adresse og matrikkel

Gamlevegen 88 og 90, 2879, Odnes, Gnr. 21 bnr. 69 i Søndre land kommune

### Eier

Elisabeth Rom Haugerud  
Geir Rom Haugerud

### Oppdragsnummer

61-22-0076

### Meglervederlag

Andre inntekter inkl. mva (Kr.9 900)  
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)  
Visninger pr. stk. (Kr.3 000)  
Gebyr for utsatt betaling (Kr.2 500)  
Panteattest selger (Kr.125)  
Utvidet foto, fakt 2022014 (Kr.2 750)  
Tilstandsrapport fakturanr: 102673 (Kr.36 000)  
Byggetegninger fakturanr: 102678 (Kr.2 000)  
Markedspakke (Kr.23 900)  
Oppgjør (Kr.6 250)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 6 200 000,-) (Kr.235 600)  
Tilrettelegging (Kr.15 900)  
Totalt kr. (Kr.339 407)

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Dokka sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).



## TEKNISKE DOKUMENTER



## Tilstandsrapport

📍 Gamlevegen 90+88, 2879 ODNES

🏠 SØNDRE LAND kommune

# Gnr. 21, Bnr. 69

**Areal (BRA):** Enebolig - Gamlevegen 90 260 m<sup>2</sup>, Enebolig - Gamlevegen 88 436 m<sup>2</sup>, Stall / Vognskjul 214 m<sup>2</sup>, Låve 236 m<sup>2</sup>, Garasje 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.08.2022

Rapportdato: 06.09.2022

Oppdragsnr: 20279-1209

Referansenummer: HL1569

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert takstmann: Tor Håkon Schjørlien



Gyldig rapport  
06.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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

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

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

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

## Lie Bygg & Takst AS

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

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

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

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

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

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

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Tor Håkon Schjørlien

Tor Håkon Schjørlien  
Uavhengig Takstmann  
06.09.2022 | DOKKA

### Lie Bygg & Takst AS

Bjørkelykkja 46  
412 91 275

### Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien  
Uavhengig Takstmann  
tor@lietakst.no  
470 43 802



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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 fuktsøk.

## 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, anneks, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).



## 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### 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

Gården Lille Aadnes med et Flott gammelt ærverdig gårdstun. Skog og innmark er fradelt slik at eiendommen nå framstår med 2 bolighus fra 1776 og 1857. Stabbur fra 1700 tallet med vognskjul og stall på sidene, og låve antatt fra 1800. Vognskjul som ligger inntil Stabburet er oppført rundt 1920 og romslig dobbelt garasje oppført i 1990. Eiendommens boliger er løpende vedlikeholdt etter eiers behov. Det må påregnes en del vedlikehold av bygninger da det er en del slitasje. Enkelte bygningsdeler er vurdert opp mot dagens krav i rapporten og kan derfor ha et avvik(TG2). Dette medfører ikke nødvendigvis behov for tiltak. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

### Enebolig - Gamlevegen 90 - Byggeår: 1776

#### UTVENDIG

Taket er tekket med plater av metall. Undertak av tre som er vurdert fra luke til kneloft. Takkonstruksjon er lukket på store deler av bygget og undertak lot seg derfor ikke vurdere i sin helhet.

Dekkbord av tre montert.

Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe.

Tømmerkonstruksjon som er kledd innvendig og utvendig. Vegger på loft er oppført i trebindingsverk.

Utvendige fasader er kledd med trepanel som er fra ca 1935 iht opplyst i takst fra 2014.

Ukjent tilstand på underliggende tømmer, men opplyst at ved åpning av vegg i stue var tømmer i god stand på dette område.

Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre. Skråtak innvendig på loft.

Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes utover det som synes fra luke til kneloft.

Vinduer montert 2020. Datering fra 2017-2019.

Ytterdører montert i 2020. Datering 2019 og 2017 i dører.

Balkong i 2. Etg som er overbygget. Rekkverk av tre montert.

Liten platting/tram som er overbygget utenfor inngang. Rekkverk av tre montert.

#### INNVEDIG

Gulv har overflater av heltre og fliser. Vegger har overflater av trepanel. Himlinger har overflater av trepanel. Etasjeskiller av trebjelkelag. Isolering er ikke vurdert. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var tilgjengelig for kontroll fra undersiden i kjeller/krypkjeller. Bygget er oppført før krav om radonsperre. Eiendommen ligger i usikker aktsomhetssone for radon iht kommunens webkart. Murt pipe som er sentrert i boligen. Vedovner montert i gang 2. Etg. og stue 1. Etg. Peis med innsats montert på kjøkken. Pipe er rehabilitert med nye rør innvendig i 2019 og det ble da montert nye vedovner iht opplyst av eier. Dokumentasjon ikke fremlagt. Krypkjeller med gulvkonstruksjon av tre over. Opprinnelig terreng/pukk på grunn i krypkjeller/jordkjeller. Adkomst til kjellerrom via luke i gulv på kjøkken og dør i grunnmur. Deler av krypkjeller er ikke vurdert grunnet manglende tilkomst. Trapp av tre mellom etasjer. Innvendige malte dører.

### VÅTROM

Bad

Badet er fra 2018 iht opplyst av eier.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser.

Badet er innredet med servant med skap, dusjsone med glassfelt, badekar og veggmontert WC.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2019.

Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.

Oppvaskemaskin, gasskomfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Gassbeholder plassert på yttervegg.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPEIALROM

WC rom i 1. Etg fra 2018 iht opplyst av eier.

Gulv med fliser på overflater og vegger med fliser.

WC og servant i rommet.

Varmekabler i gulv til oppvarming.

### TEKNISKE INSTALLASJONER



# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber og plast med varierende alder. Stoppekran plassert i kjeller. Oppgradert en del rør ifbm renovering av bad. Avløpsrør av plast der disse er synlige i boligen. Oppgradert en del rør ifbm renovering av bad. Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av boligen ikke fungerer tilfredsstillende ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk. Luft til luft varmepumpe plassert i stue. Opplyst montert i 2018. Bereder i kjeller fra 2022. El. anlegg i boligen er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov. Sikringsskap i gang med automatsikringer. Røykvarslere montert i boligen. Pulverapparat montert i boligen.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Antatt fundamentert på opprinnelig terreng. Evt. fundamenter er ikke synlige for vurdering, Antatt naturlig drenering på eiendommen. TG ikke satt for naturlig drenering. Etablering av drenering bør vurderes løpende for eldre bygninger som antatt har naturlig drenering. Grunnmur av gråsteinsmur som er spekkpusset utvendig. Terreng på eiendommen er slakt skrånet. Vann er påkoblet kommunalt nett. Privat avløp med glassfibertank iht opplyst. Vannmåler plassert i Gamlevegen 88 og denne er felles for begge boliger på eiendommen. Avløpsanlegg er fra ca 1995 opplyst i takst fra 2014. Det antas at avløpsrør inn i boliger er fra samme periode. Ukjent alder og tilstand på vannrør inn i boligen. Opplyst at det er glassfibertank på eiendommen fra ca 1995.

## Enebolig - Gamlevegen 88 - Byggeår: 1857

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med plater av metall. Undertak er ikke vurder da det er lukkede trekonstruksjoner på loft. Dekkbord av tre montert. Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe. Boligen er opprinnelig oppført i tømmer. Tømmerkonstruksjon er kledd inn og lar seg ikke vurdere på overflater utover det som synes på loft. Isolering er ikke vurdert. Utvendige fasader er kledd med trepanel som er fra ca 1935 iht opplyst i takst fra 2014. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig. Takkonstruksjonen er oppbygget i lukket trekonstruksjon med skråtak innvendig. Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes utover at det er synlig flis på kneloft. 2 rams vinduer med enkle glass. Adkomstdører av tre med glassfelt av eldre dato. Overbygde innganger med gulv av tre. Rekkverk av tre montert. Balkong i 2. Etg med adkomst fra gang. Rekkverk av tre montert.

[Gå til side](#)

### INNVEDIG

Gulv har overflater av heltre. Vegger har overflater av trepanel, tapet og malte plater. Himlinger har overflater av trepanel og malte plater. Overflater har generelt normal slitasje etter alder og derfor gitt TG1. Det må likevel påregnes noe oppussing/vedlikehold som nært forestående. Etasjeskiller av trekonstruksjone. Isolering er ikke vurdert. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var tilgjengelig for kontroll fra undersiden i kjeller/krypkjeller. Bygget er oppført før krav om radonsperre. En pipe er plombert og ikke i bruk iht opplyst av eier. Denne er derfor ikke vurdert, men bør vurderes revet. Murt pipe som er sentrert i boligen. Vedovner montert i boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Bad  
Badet er antatt fra 1980 tallet. Overflater på gulv av fliser. Vegger har overflater av baderomsplater. Badet er innredet med servant med skap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, WC og slagsvask. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Bad  
Badet er fra 2018 iht opplyst av eier. Overflater på gulv av fliser. Vegger har overflater av fliser. Badet er innredet med dusjsone med foldedører, badekar, servant med skap og WC. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Innredningen har under og overskap med profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt vask. Gasskomfyr og kjøleskap montert på kjøkken. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør som er synlige innvendig i boligen av metall og plast. Stoppekran plassert i kjeller. Vannmåler er plassert i kjeller. Oppgradert en del rør ifbm renovering av bad. Avløpsrør av støpejern og plast i boligen. Oppgradert en del rør ifbm renovering av bad. Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av boligen ikke fungerer tilfredsstillende ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk. Luft til luft varmepumpe plassert i stue. Bereder er plassert i kjeller. Boligens el. anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov. 2 Sikringsskap + inntaksskap med skru og automatsikringer i boligen. Pulverapparat montert i boligen. Røykvarslere montert i boligen.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Antatt fundamentert på opprinnelig terreng. Evt. fundamenter er ikke synlige for vurdering, Antatt naturlig drenering på eiendommen. Grunnmur av gråsteinsmur og betong. Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Denne bygningsdelen er beskrevet under Gamlevegen 90. Denne bygningsdelen er beskrevet under Gamlevegen 90.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig - Gamlevegen 90				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. Etasje	107	0	107	
Loft	46	46	0	
2. Etasje	107	107	0	
Sum	260	153	107	
Enebolig - Gamlevegen 88				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Kjeller	35	0	35	
1. Etasje	160	160	0	
2. Etasje	160	154	6	
Loftsetasje	81	68	13	
Sum	436	382	54	
Stall / Vognskjul				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Plan	214	0	214	
Sum	214	0	214	
Låve				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Plan	236	0	236	
Sum	236	0	236	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Plan	43	0	43	
Sum	43	0	43	

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig - Gamlevegen 90

- Det foreligger ikke tegninger

Loft er innredet de senere år, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er byggesøkt.  
Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

### Enebolig - Gamlevegen 88

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

### Stall / Vognskjul

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen.

### Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen.

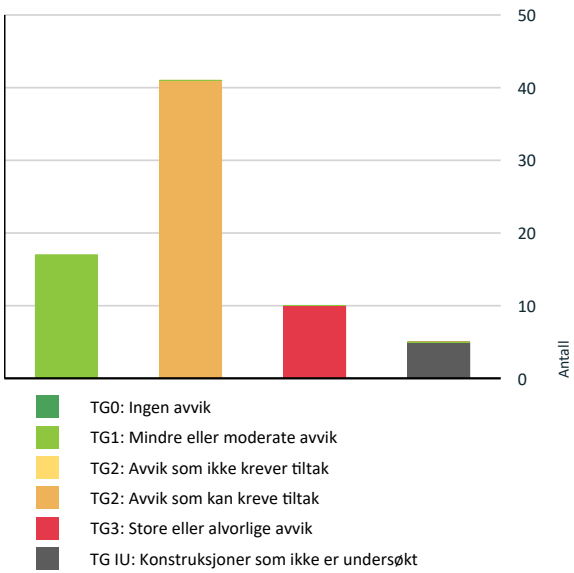
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen.

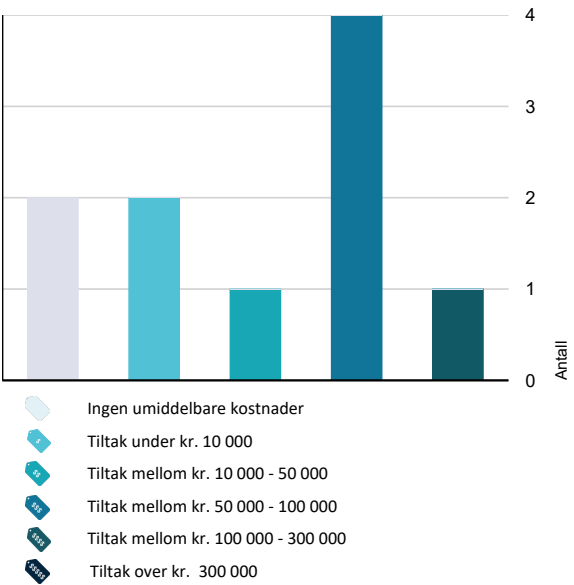
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

På slike gamle eiendommer så må man påregne at det kan være ukjente gjenstander i grunnen som er ukjent for eier og kan ansees å ha historisk verdi og eller forurensning.  
Eiendommen er delt ut fra det opprinnelige Bnr 1 i 2008 og dette tunet fikk da Bnr 69. Dyrket mark og utmark/skog er solgt ut tidligere.

Byggeår og bygningsmessige endringer er opplyst i tidligere takst og innhentet fra Norske Gardsbruk. Noe avvik må påregnes da dette er en meget gammel gård.

Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent. Dette bla. grunnet at konstruksjoner er lukket og det ikke er utført inngrep utover hulltaking mot våtrom og i utforede kjellervegger/oppforet kjellergulv. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Påkostninger og oppgraderinger er i sin helhet opplyst av eier.

Manglende opplysninger om grunnforhold og drenering på eiendommen, dette er derfor kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring.  
Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig - Gamlevegen 90

#### ⚠ TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ⚠

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Det er registrert symptom på sopp/råte.

[Gå til side](#)

#### 💰 Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

- ⚠

**Innvendig > Kryp kjeller**  
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.  
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.  
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

[Gå til side](#)





# Sammendrag av boligens tilstand

Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5-6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmestregte massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling. Edderkoppkokonger er indikasjon på høy fuktighet. Jorddekt grunn er noe fuktig. Trapp ned til kjeller fra kjøkken har noe råteskader.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

**Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)  
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)  
Røykvarslere montert i boligen. Pulverapparat montert i boligen.  
Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.  
Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:  
Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha en røykvarsler i hver etasje. Det anbefales å montere røykvarsler i hvert rom, bortsett fra på badet.  
Har du et bad med mye damp bør du ha en temperaturvarsler.

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

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
- Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
- Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.
- Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

**Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Terreng faller inn mot bygning.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:  
Overflater er stedvis slitte.

**Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Bekkutslag observert på pipe ved befaring.  
Noe sprekker i oveflater observert.

**Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Vindu i trapp har ikke sikkerhetsglass. Rekkverk er målt til 85 cm. Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm.

**Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

**Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

**Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Tomteforhold > Byggegrunn** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Observert en del skjevheter i bygget som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Dette kan ha sammenheng med setninger i grunn.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Observert noe skjevheter i mur.  
Puss på utsiden av grunnmur er stedvis løs/avskallet.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

**Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

## Enebolig - Gamlevegen 88

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Gulvkonstruksjonen har lokale råteskader.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

**Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.





# Sammendrag av boligens tilstand

	Badet er eldre og tettesjikt har utlevd forventet levetid. Ingen indikasjoner på membran i sluk. Vindu er plassert i våtsone. Baderomsplater har ikke sokkellist. Sprekt flis observert i rommet.	
	<b>Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000</b>	
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Elektrisk anlegg</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Boligens el. anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov. 2 Sikringsskap + inntaksskap med skru og automatsikringer i boligen.	
	<b>Kostnadsestimat : Under 10 000</b>	
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Branntekniske forhold</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Pulverapparat montert i boligen. Røykvarslere montert i boligen. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.	
	Eldre boliger enn Tek 10: Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha en røykvarsler i hver etasje. Det anbefales å montere røykvarslere i hvert rom, bortsett fra på badet. Har du et bad med mye damp bør du ha en temperaturvarslere.	
	Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:	
	-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver -Skum-/vannapparat på minimum 9 liter -Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007. -Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm. Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom. Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.	
	<b>Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000</b>	
	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
	<b>Innvendig &gt; Kryp kjeller</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.	



# Sammendrag av boligens tilstand

	<b>Utvendig &gt; Vinduer - 2</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.	
	<b>Utvendig &gt; Vinduer</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.	
	<b>Utvendig &gt; Dører</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.	
	<b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.	
	Observert noe skjevheter og slitte overflater ved befaring.	
	<b>Innvendig &gt; Radon</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
	<b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.	
	Ildfast plate foran ildsted ligger ikke 30 cm foran ilegg.	
	Noe sprekk i overflater av pipe.	
	Rennemerker på pipe observert.	
	<b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.	
	Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.	
	<b>Innvendig &gt; Innvendige trapper</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.	
	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.	
	Rekkverk er målt til 85 cm. Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm.	
	<b>Våtrom &gt; Overflater Gulv &gt; Bad</b> <a href="#">Gå til side</a>	

	Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.	
	<b>Våtrom &gt; Ventilasjon &gt; Bad</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.	
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.	
	Noe dårlig innfesting av vannrør observert.	
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.	
	Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.	
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Varmesentral</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.	
	<b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.	
	<b>Tomteforhold &gt; Byggegrunn</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Det er avvik:	
	Observert en del skjevheter i bygget som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Dette kan ha sammenheng med setninger i grunn.	
	<b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Grunnmuren har sprekkdannelser.	



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG - GAMLEVEGEN 90



**Byggeår**  
1776

**Kommentar**  
Opplyst byggeår av eier ved befaring.

**Standard**  
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

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

Tilbygg / modernisering		
2019	Modernisering/O ppgradering	Rehabilitert pipe med nytt rør innvendig
2020	Modernisering/O ppgradering	Kjøkkeninnredning montert.
2018	Modernisering/O ppgradering	Renovert bad i 2. Etg.
2018	Modernisering/O ppgradering	WC rom pusset opp.
2018	Modernisering/O ppgradering	Bygget om loft til kontor og hobbyrom.
2020	Modernisering/O ppgradering	Byttet vinduer og 2 ytterdører.

### UTVENDIG

#### Taktekking

TG 2

Taket er tekket med plater av metall. Undertak av tre som er vurdert fra luke til kneloft. Takkonstruksjon er lukket på store deler av bygget og undertak lot seg derfor ikke vurdere i sin helhet. Dekkbord av tre montert.

**Alder:** 1992      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Observert slitte overflater med bulker og avflassing på taktekking. Dekkbord i tre er slitte.

#### Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Utskift

#### Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Opplyst at vann slår over takrenner når det er mye nedbør. Noe bulker og slitasje i overflater observert.

#### Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Anbefales at snøfangere monteres der dette ikke er utført. Det gjøres oppmerksom på at ved montering av snøfangere på eldre tak bør dimensjonering av takkonstruksjonen vurderes. Snøfangere skal være montert der folk ferdes under. Takoverflater med fall på mer enn 27 grader skal ha snøfangere og takoverflater med glatte overflater skal ha snøfangere uavhengig av takvinkel. Utskifting av renner, nedløp og beslag må vurderes som nært forestående.

## Tilstandsrapport

#### Veggkonstruksjon

TG 2

Tømmerkonstruksjon som er kledd innvendig og utvendig. Vegger på loft er oppført i trebindingsverk. Utvendige fasader er kledd med trepanel som er fra ca 1935 iht opplyst i takst fra 2014. Ukjent tilstand på underliggende tømmer, men opplyst at ved åpning av vegg i stue var tømmer i god stand på dette område.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendige fasader er slitte og har lokale råteskader.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av utvendige fasader må påregnes. Underliggende konstruksjoner er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Eldre trekonstruksjoner kan ha skjulte feil og fuktskader, men dette lar seg ikke vurdere uten inngrep i konstruksjoner. Omrammingsbord på vinduer har behov for overflatebehandling.

#### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre. Skråtak innvendig på loft. Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes utover det som synes fra luke til kneloft.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe skjevheter observert, men dette er ikke uvanlig for eldre bygninger. Isolasjon ligger stedvis helt opptil undertak som kan medføre kondensering.

#### Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Eldre lukkede trekonstruksjoner kan ha skjulte feil, men det er ikke observert større skader ved befaring ut fra der konstruksjonen var tilgjengelig for kontroll. Justering av isolasjon på kneloft må påregnes.

#### Vinduer

TG 1

Vinduer montert 2020. Datering fra 2017-2019.

**Alder:** 2020      **Kilde:** Eier

#### Dører

TG 2

Ytterdører montert i 2020. Datering 2019 og 2017 i dører.

**Alder:** 2020      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales at det monteres beslag på dører som ikke har beslag i nedkant.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong i 2. Etg som er overbygget. Rekkverk av tre montert. Liten platting/tram som er overbygget utenfor inngang. Rekkverk av tre montert.

#### Vurdering av avvik:

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

Overflater er slitte.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det monteres rekkverk etter dagens krav på balkong. Vedlikehold av overflater må påregnes.

### INNENDIG

#### Overflater

TG 2

Gulv har overflater av heltre og fliser. Vegger har overflater av trepanel. Himlinger har overflater av trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er stedvis slitte.

#### Tiltak

- Tiltak:

Oppussing av overflater må påregnes i flere rom.



# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var tilgjengelig for kontroll fra undersiden i kjeller/krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

### 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.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Ytterligere undersøkelser ifbm med råteskader anbefales.

Skjulte skader i overgang mellom grunnmur og trekonstruksjoner kan forekomme i eldre bygninger. Dette ofte pga. høy fuktighet i kjeller/krypkjeller samt at det vanligvis er noe utettheter i overganger mellom mur og treverk som kan medføre kondensering.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Radon

TG 2

Bygget er oppført før krav om radonsperre. Eiendommen ligger i usikker aktsomhetssone for radon iht kommunens webkart.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Vedovner montert i gang 2. Etg. og stue 1. Etg.

Peis med innsats montert på kjøkken.

Pipe er rehabilitert med nye rør innvendig i 2019 og det ble da

montert nye vedovner iht opplyst av eier.

Dokumentasjon ikke fremlagt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bekkutslag observert på pipe ved befaring.

Noe sprekker i oveflater observert.

### Tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

## Krypkjeller

TG 3

Krypkjeller med gulvkonstruksjon av tre over.

Opprinnelig terreng/pukk på grunn i krypkjeller/jordkjeller.

Adkomst til kjellerrom via luke i gulv på kjøkken og dør i grunnmur.

Deler av krypkjeller er ikke vurdert grunnet manglende tilkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

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

Trapp ned til kjeller fra kjøkken har noe råteskader.

### Tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i krypkjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i krypkjeller må påregnes på generelt grunnlag.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

TG 2

Trapp av tre mellom etasjer.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Vindu i trapp har ikke sikkerhetsglass. Rekkverk er målt til 85 cm.

Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm.

### Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Anbefales vindu med sikkerhetsglass i trapp.

## Innvendige dører

TG 2

Innvendige malte dører.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## Generell

Badet er fra 2018 iht opplyst av eier.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser.

Badet er innredet med servant med skap, dusjsone med glassfelt,

badekar og veggmontert WC.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon fremlagt.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger har flislagte overflater.

Himlinger av malt panel.

**Alder:** 2018

**Kilde:** Eier

## Overflater Gulv

TG 2

Gulv har overflater av fliser.

Nedstøpte varmekabler i gulv.

Gulvet er flatt og har ikke tilfredsstillende fall mot sluk.

**Alder:** 2018

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

### Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas utbedring av avviket.

Anbefales vurdert å montere dusjkabinett da rommet ikke har

tilfredsstillende fallforhold.

Ingen indikasjoner på at det er membranoppkant mot terskel som

medfører at evt. lekkasjevann kan renne ut av rommet ved

fortetninger i sluk.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Tettesjikt i rommet er av ukjent type og utførelse da det ikke er

fremlagt dokumentasjon. Plastsluk i rommet fra byggeår(2018).

Anbefales at det fremskaffes dokumentasjon iht Tek 17 på utførelse av membranarbeider.

**Alder:** 2018

**Kilde:** Eier

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Opplegg for vaskemaskin. Servant med skap. Vegghengt WC. Dusjsone med glassvegg.

**Alder:** 2018

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

### Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

**Alder:** 2018

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



# Tilstandsrapport

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er boret hull i tilstøtende rom til bad. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra 2019.  
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.  
Oppvaskemaskin, gasskomfyr og kjøleskap montert på kjøkken.  
Gassbeholder plassert på yttervegg.

Alder: 2019

Kilde: Eier

## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2020

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC

## Overflater og konstruksjon

TG 3

WC rom i 1. Etg fra 2018 iht opplyst av eier.  
Gulv med fliser på overflater og vegger med fliser.  
WC og servant i rommet.  
Varmekabler i gulv til oppvarming.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber og plast med varierende alder.  
Stoppekran plassert i kjeller.  
Oppgradert en del rør ifbm renovering av bad.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast der disse er synlige i boligen.  
Oppgradert en del rør ifbm renovering av bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av avløp skal føres over tak.

## Ventilasjon

TG 1

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av boligen ikke fungerer tilfredsstillende ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

## Varmesentral

TG 1

Luft til luft varmepumpe plassert i stue. Opplyst montert i 2018.

Alder: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Varmtvannstank

TG 2

Bereder i kjeller fra 2022.

Alder: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

## Elektrisk anlegg

TG 1

El. anlegg i boligen er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.  
Sikringsskap i gang med automatsikringer.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
Ja

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarslere montert i boligen. Pulverapparat montert i boligen.  
Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.  
Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha en røykvarslere i hver etasje. Det anbefales å montere røykvarslere i hvert rom, bortsett fra på badet.

Har du et bad med mye damp bør du ha en temperaturvarslere.

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

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver  
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter  
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.  
-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.  
Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.  
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?  
**Ja Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet hvis boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen. Kravet i rapporten medfører TG 3, men det er ikke krav til at eldre boliger skal ha brannvasrling iht dagens krav og punktet er derfor ikke kostnadsestimert.**
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukker må påregnes 10 års-service eller at det anskaffes nytt.**

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

TG 2

Antatt fundamentert på opprinnelig terreng. Evt. fundamenter er ikke synlige for vurdering,

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert en del skjevheter i bygget som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Dette kan ha sammenheng med setninger i grunn.

### Tiltak

- Tiltak:

Noe bevegelse etter årstider må påregnes da det er fundamentert direkte på opprinnelig terreng.

## Drenering

TG IU

Antatt naturlig drenering på eiendommen.  
TG ikke satt for naturlig drenering.  
Etablering av drenering bør vurderes løpende for eldre bygninger som antatt har naturlig drenering.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av gråsteinsmur som er spekkpusset utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe skjevheter i mur.

Puss på utsiden av grunnmur er stedvis løs/avskallet.

### Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av grunnmur må påregnes.

## Terrengforhold

TG 3

Terreng på eiendommen er slakt skrånet.

### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

### Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Justering av terrengforhold må påregnes som løpende vedlikehold.  
Terreng rundt grunnmur skal ha fall bort fra mur, anbefalt minst 3 cm pr m og 3 meter utover fra mur/konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann er påkoblet kommunalt nett.  
Privat avløp med glassfibertank iht opplyst.  
Vannmåler plassert i Gamlevegen 88 og denne er felles for begge boliger på eiendommen.  
Avløpsanlegg er fra ca 1995 opplyst i takst fra 2014. Det antas at avløpsrør inn i boliger er fra samme periode.  
Ukjent alder og tilstand på vannrør inn i boligen.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes

## Septiktank

TG 2

Opplyst at det er glassfibertank på eiendommen fra ca 1995.

**Alder:** 1995      **Kilde:** Andre opplysninger: Ca alder på avløpsanlegg ut fra info i takst utført i 2014.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## ENEBOLIG - GAMLEVEGEN 88



**Byggeår**  
1857

**Kommentar**  
Opplyst byggeår i tidligere takst.

### Standard

Boligen har eldre standard.

### Vedlikehold

Boligen har eldre standard og en del etterslep av vedlikehold.

## Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering/O ppgradering	Kjøkkeninnredning montert
2017	Modernisering/O ppgradering	Bad i 2. Etg. renovert.
2017	Modernisering/O ppgradering	Deler av loft renovert/ombygget
2017	Modernisering/O ppgradering	Fotografisk laboratorium etablert i kjeller
2019	Modernisering	Nye rør fra ovner til pipe

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## Taktekking

TG 2

Taket er tekket med plater av metall.  
Undertak er ikke vurder da det er lukkede trekonstruksjoner på loft.  
Dekkbord av tre montert.

**Alder:** 1975      **Kilde:** Andre opplysninger: Ca alder på taktekking opplyst i takst fra 2014.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Overflater på dekkbord er slitte og har lokal råte. Lokalt noe løse dekkbord.  
Observert enkelte bulker i overflater.

### Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Råteskadet treverk må påregnes utskiftet.

## Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Observert skjevheter i takrenner.  
Takrenner ikke montert på begge sider.

### Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Anbefales at snøfangere monteres der dette ikke er utført. Det gjøres oppmerksom på at ved montering av snøfangere på eldre tak bør dimensjonering av takkonstruksjonen vurderes. Snøfangere skal være montert der folk ferdes under. Takoverflater med fall på mer enn 27 grader skal ha snøfangere og takoverflater med glatte overflater skal ha snøfangere uavhengig av takvinkel.

## Veggkonstruksjon

TG 2

Boligen er opprinnelig oppført i tømmer. Tømmerkonstruksjon er kledd inn og lar seg ikke vurdere på overflater utover det som synes på loft.  
Isolering er ikke vurdert.  
Utvendige fasader er kledd med trepanel som er fra ca 1935 iht opplyst i takst fra 2014.  
Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig.

### Vurdering av avvik:

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

Utvendige fasader er slitte og har lokale råteskader.

### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ved evt utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger. Panel er montert etter normal utførelse for byggeår.  
Fasader må påregnes vedlikehold.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er oppbygget i lukket trekonstruksjon med skråtak innvendig.  
Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes utover at det er synlig flis på kneloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Eldre lukkede trekonstruksjoner kan ha skjulte feil, men det er ikke observert større skader ved befaring ut fra der konstruksjonen var tilgjengelig for kontroll. Ut fra det som synes ved befaring fungerer ventilering av takkonstruksjonen tilfredsstillende. Det gjøres oppmerksom på at det i eldre bygninger må påregnes noe ising grunnet dårlig isolering og evt. begrenset lufting i overgang tak/veggkonstruksjon. Ved endring av konstruksjonen med evt. etterisolering må tiltak med ytterligere lufting vurderes.

## Vinduer - 2

TG 2

Vinduer med isolerglass antatt fra 1989.

**Alder:** 1989      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Med tanke på alder må utskifting påregnes som nært forestående.



## Tilstandsrapport

### Vinduer

TG 2

2 rams vinduer med enkle glass.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Med tanke på alder må utskifting påregnes som nært forestående.

### Dører

TG 2

Adkomstdører av tre med glassfelt av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder må det påregnes utskifting av dører som nært forestående. Dette er ikke kostnadsestimert da det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Overbygde innganger med gulv av tre. Rekkverk av tre montert. Balkong i 2. Etg med adkomst fra gang. Rekkverk av tre montert.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Observert noe skjevheter og slitte overflater ved befaring.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner må påregnes noe oppretting.

## INNVEDIG

### Overflater

TG 1

Gulv har overflater av heltre.

Vegger har overflater av trepanel, tapet og malte plater.

Himlinger har overflater av trepanel og malte plater.

Overflater har generelt normal slitasje etter alder og derfor gitt TG1. Det må likevel påregnes noe oppussing/vedlikehold som nært forestående.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller av trekonstruksjone.

Isolering er ikke vurdert.

Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var tilgjengelig for kontroll fra undersiden i kjeller/krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvkonstruksjonen har lokale råteskader.

#### 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.

Erfaringsmessig så kan det forekomme fuktskader i overgang mellom murkonstruksjoner og trekonstruksjoner på eldre bygg. Dette skyldes ofte dårlig tetting i overgang mellom mur og trekonstruksjoner som medfører kondensering. Lokal råte observert som må påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Radon

TG 2

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Pipe og ildsted

TG 2

En pipe er plombert og ikke i bruk iht opplyst av eier. Denne er derfor ikke vurdert, men bør vurderes revet.

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Vedovner montert i boligen.

Opplyst at det var kontroll av pipe for noen år siden og at det da ble uttalt at det ikke var behov for å sette inn rør innvendig i pipe iht opplyst av eier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Ildfast plate foran ildsted ligger ikke 30 cm foran ilegg.

Noe spekk i overflater av pipe.

Rennemerker på pipe observert.

#### Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Lokal utbedring anbefales.

## Tilstandsrapport

### Rom Under Terreng

TG 2

Kjeller under deler av boligen med adkoms via dør i grunnmur. Fotolaboratorium i kjellerrom med flislagte gulv. Varmekabler i gulv under fliser.

Innerste rom i kjeller er teknisk med vannrøropplegg og bereder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

#### Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

### Krypkjeller

TG IU

Krypkjeller med gulvkonstruksjoner av tre over.

Antatt opprinnelig terreng på grunn i krypkjeller.

Krypkjeller har ingen adkomst og er derfor ikke ytterligere beskrevet.

#### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

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

#### Tiltak

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

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i krypkjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid.

Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i krypkjeller må påregnes på generelt grunnlag. Adkomst til krypkjeller anbefales etablert. Skjulte feil kan forekomme i krypkjeller da dette er en konstruksjonstype som erfaringsmessig kan ha fuktproblematikk

### Innvendige trapper

TG 2

Trapp av tre mellom etasjer.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk er målt til 85 cm. Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm.

#### Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

### Innvendige dører

TG 1

Innvendige malte dører med varierende alder.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### Generell

Badet er fra 2018 iht opplyst av eier.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser.

Badet er innredet med dusjsone med foldedører, badekar, servant

med skap og WC.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon fremlagt.

Alder: 2018

Kilde: Eier

### Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger har flislagte overflater.

Himlinger av malt panel.

Alder: 2018

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

Gulv har overflater av fliser.  
Nedstøpte varmekabler i gulv.  
Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 1 cm fall mot sluk i rommet.

**Alder:** 2018      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Med dagens bruk fungerer rommet med nevnte avvik ut fra det som synes og hva som er opplyst av eier/rekvirent. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til fall mot sluk for byggeår er strengere enn hva som er målt i rommet. Ingen indikasjoner på at det er membranoppkant mot terskel som medfører at evt. lekkasjevann kan renne ut av rommet.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Observert plastsluk i rommet hvor det er noe indikasjon på membran under klemring i sluk.  
Antatt underliggende membran som ikke lot seg vurdere da det er lagt fliser over.  
Ingen fremlagt dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.  
Anbefales at det fremskaffes dokumentasjon iht Tek 17 på utførelse av membranarbeider.

**Alder:** 2018      **Kilde:** Eier

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjsone med foldedører. Servant med skap. Badekar. Vegghengt WC.

**Alder:** 2018      **Kilde:** Eier

## Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

**Alder:** 2018      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det er konstruksjoner mot våtsone som gjorde at dette ikke lot seg gjennomføre.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Badet er antatt fra 1980 tallet.  
Overflater på gulv av fliser.  
Vegger har overflater av baderomsplater.  
Badet er innredet med servant med skap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, WC og uslagsvask.  
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Badet er eldre og tettesjikt har utlevd forventet levetid. Ingen indikasjoner på membran i sluk.  
Vindu er plassert i våtsone.  
Baderomsplater har ikke sokkellist.  
Sprekt flis observert i rommet.

### Tiltak

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

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Våtrommet er ansett som klart for renovering og hulltaking er derfor ikke utført da dette ikke er vurdert som hensiktsmessig. Ved rivning av eldre våtrom må det på generelt grunnlag påregnes skjulte feil i konstruksjoner og kostnadsestimat kan derfor avvike noe.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra  
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask.  
Gasskomfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

**Alder:** 2018      **Kilde:** Eier

### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 2

Vannrør som er synlige innvendig i boligen av metall og plast.  
Stoppekran plassert i kjeller.  
Vannmåler er plassert i kjeller.  
Oppgradert en del rør ifbm renovering av bad.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Noe dårlig innfesting av vannrør observert.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av støpejern og plast i boligen.  
Oppgradert en del rør ifbm renovering av bad.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Lufting av avløp skal føres over tak.

## Ventilasjon

TG 1

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av boligen ikke fungerer tilfredsstillende ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

## Varmesentral

TG 2

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

**Alder:** 2009      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

TG 3

Boligens el. anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov.  
2 Sikringsskap + inntaksskap med skru og automatsikringer i boligen.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Ukjent**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ukjent**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

Alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.  
El. kontroll anbefales for ytterligere informasjon og detaljer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Branntekniske forhold

TG 3

Pulverapparat montert i boligen. Røykvarslere montert i boligen.  
Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.  
Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:  
Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha en røykvarsler i hver etasje. Det anbefales å montere røykvarsler i hvert rom, bortsett fra på badet.  
Har du et bad med mye damp bør du ha en temperaturvarsler.

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

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver  
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter  
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.  
-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.  
Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.  
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Ja**   **Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet hvis boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen. Kravet i rapporten medfører TG 3, men det er ikke krav til at eldre boliger skal ha brannvasrling iht dagens krav og punktet er derfor ikke kostnadsestimert.**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

TG 2

Antatt fundamentert på opprinnelig terreng. Evt. fundamenter er ikke synlige for vurdering,

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert en del skjevheter i bygget som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Dette kan ha sammenheng med setninger i grunn.

### Tiltak

- Tiltak:

Noe bevegelse etter årstider må påregnes da det er fundamentert direkte på opprinnelig terreng. Anbefales vurdert isolering av grunn rundt grunnmur da dette vanligvis stabiliserer grunn noe rundt fundamenter/grunnmur.

## Drenering

TG IU

Antatt naturlig drenering på eiendommen.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av gråsteinsmur og betong.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av grunnmur må påregnes.

## Terrengforhold

TG 3

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

### Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Denne bygningsdelen er beskrevet under Gamlevegen 90.

## Septiktank

Denne bygningsdelen er beskrevet under Gamlevegen 90.



# Bygninger på eiendommen

## Stall / Vognskjul



<b>Byggeår</b> 1776	<b>Kommentar</b> Opplyst byggeår i tidligere takst.
<b>Standard</b> Bygningen har eldre standard.	
<b>Vedlikehold</b> Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.	

**Beskrivelse**  
Midtre del er stabbur som er oppført i laftet tømmer på fundamenter av gråstein/betong. Byggets konstruksjon er i både rundtømmer og kantet tømmer. Bygningen har ukjent byggeår, men trolig fra rundt midten av 1700 tallet. Stabburet er oppført over 2 plan hvor det er avdelt med 2 rom i 1 etg og innvendig trapp til 2 etg. Taket er tekt med plater av metall og deler av yttervegger er kledd med trepanel. Deler med trebindingsverk på sidene av stabbur som har slitasje. Vegg har dels glidd noe ut på en siden og det er utført reperasjoner lokalt i panel på den andre siden. Treverk er plassert helt nedtil bakkenivå som medfører at det er større risiko for råteskader. Observert noe råte og slitasje i treverk. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med plater av metall. Stallbokser bygget i 2017 iht opplyst av eier. Skjevheter i bygget skyldes noe ustabil fundamentering. Grunnmur av betong med en del setningssprekker. Tilbygge deler på sidene av stabbur er oppført ca 1920 iht opplyst i takst fra 2014. Bygningen må påregnes mye vedlikehold.

## Låve



<b>Byggeår</b> 1800	<b>Kommentar</b> Opplyst byggeår i tidligere takst.
<b>Standard</b> Boligen har eldre standard.	
<b>Vedlikehold</b> Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.	

**Beskrivelse**  
Låve er trolig oppført rundt 1800. Stall er en laftet konstruksjon som står inntil låvedelen. Denne delen er utbedret de senere år da tømmervegger hadde glidd noe fra hverandre. Bygningen er oppført i tømmer og utvendig delvis kledd med trepanel. Bygningen ble oppdatert i 1995 og det ble da skåret hull på vegger slik at deler av låven kan benyttes til lager for landbruksredskap. Taket er tekt med teglstein som er lagt om igjen i 2017 iht opplyst av eier. Observert en del skjevheter i takkonstruksjonen. Låvebrua er renover i 1995 hvor nedre delen av naturstein er fra byggeåret. Generelt så må det påregnes noe renovering/vedlikehold av låven med stallen. Observert noe skjevheter som skyldes setninger i grunn/ustabil fundamentering. Eldre bygninger som denne må påregnes løpende oppgraderinger/vedlikehold.

## Garasje



<b>Byggeår</b> 1990	<b>Kommentar</b> Opplyst byggeår i tidligere takst.
<b>Standard</b> Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
<b>Vedlikehold</b> Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.	

**Beskrivelse**  
Garasje oppført i 1990 på støpt plate. Enkelte sprekker i betongplate observert. Bindingsverkskonstruksjon som er kledd med stående malt trepanel. Panel er stedvis plassert nært bakken sommedfører økt risiko for fuktskader. Taket er tekt med plater av metall. Port for adkomst med kjøretøy og gangdør ved siden av denne. Bygningen framstår etter byggeår med normal slitasje og elde. Løpende vedlikehold er påregnelig.




# Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

## Enebolig - Gamlevegen 90

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	107	0	107	Wc , Stue , Gang , Kjøkken	
Loft	46	46	0	Kontor , Hobbyrom	
2. Etasje	107	107	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad	
Sum	260	153	107		

### Kommentar

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel. Dette gjelder deler av loftsetasje med skråtak og trappegang på loftsetasje. Kjeller har ikke tellende areal grunnet takhøyde under 1,9m. regel. Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære målereglar. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Rom i loftsetasje er medtatt som P-rom grunnet bruk ved befaring.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Loft er innredet de senere år, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er byggesøkt. Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Arbeider som er utført de senere år er utført som egeninnsats og av fagfolk. Kvitteringer for utførte arbeider er oversendt.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Enebolig - Gamlevegen 88





	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	35	0	35		Kjellerrom, Fotografisk laboratorium
1. Etasje	160	160	0	Gang , Kjøkken , Soverom , Bad , Stue , Stue 2	
2. Etasje	160	154	6	Gang , Mellomgang, 3. Soverom , Stue , Bad , Trapperom , Studio/fotorom	Bod
Loftsetasje	81	68	13	Soverom , Gang	Bod
Sum	436	382	54		

Kommentar

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.  
Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel. Dette gjelder kott i loftsetasje og deler av skråtak mot knevegger.  
Trappegang i loftsetasje har ikke tellende areal og er derfor ikke medtatt i ovenstående arealoppstilling.  
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.  
Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære målereglar.  
Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Rom som fører til soverom i loftsetasje er medtatt som P.rom grunnet at dette leder til annet P.rom. Bod i loftsetasje er medtatt som S.rom grunnet rommets tilstand ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.*

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei  
*Kommentar:* Arbeider med våtrom utført av fagfolk iht opplyst. Kvitteringer fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er ikke godkjent rømningsveg fra soverom som er etablert i loftsetasje.

Stall / Vognskjul

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Plan	214	0	214		2 stabburrom, Diverse lagerrom, Stall
Sum	214	0	214		

Kommentar



Bygningen er oppmålt med lasermåler.  
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling mellom S-rom og P-rom. Dette uavhengig av hva bygningen er godkjent som.  
Det er kun grunnflateareal som er oppgitt for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen.*

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

Låve					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Plan	236	0	236		Diverse lagerrom
Sum	236	0	236		

Kommentar

Bygningen er oppmålt med lasermåler.  
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling mellom S-rom og P-rom. Dette uavhengig av hva bygningen er godkjent som.  
Det er kun grunnflateareal som er oppgitt for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen.*

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

Garasje





Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Plan	43	0	43		Garasje
Sum	43	0	43		

**Kommentar**

Bygningen er oppmålt med lasermåler.  
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling mellom S-rom og P-rom. Dette uavhengig av hva bygningen er godkjent som.

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger  
*Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen.*

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

**Nyere håndverksjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Tilstede	Rolle
16.8.2022	Tor Håkon Schjørlien Geir Rom Haugerud	Takstmann  Kunde



**Matrikkeldata**

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	21	69		0	7699.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**

Gamlevegen 90

**Hjemmelshaver**

Haugerud Elisabeth Rom,Haugerud Geir Rom

**Kommentar**

Iht Nibios Gårdskart på nett har eiendommen følgende fordeling av areal:  
Fulldyrka jord: 0,1 daa.  
Tun og annet areal: 7,6 daa.



Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger På Odnas med fantastisk utsikt mot Randsfjorden og Åsene rundt. Solrikt plassert i terrenget. Gangavstand ned til Randsfjorden hvor det er bademuligheter og fiske. Området er bebygd med boliger og landbrukseieendommer. Skole i nærområdet til eiendommen. Hov som er kommunesenter ligger 20 km i sydlig retning. Landsbyen Dokka med de fleste fasiliteter og mye aktivitet ligger 7 km nord for eiendommen.

**Adkomstvei**

Felles privat adkomstveg. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes. Kostnader med brøyting/strøing tilkommer etter nedbørsmengder og behov.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger iht opplyst av eier.

**Tilknytning avløp**

Privat eldre kloakkanlegg med spredegrøfter fra ca 1995. Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

**Om tomten**

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes. Tomten er slakt skrånet på overflater. Opparbeidelse med plen, grus og diverse beplantning. Biloppstillingsplass på eiendommen. Inngjerdet område som har vært beite for hester de senere år.

**Tinglyste/andre forhold**

Eiendommens bygninger er fra før 1900 og er derfor automatisk SEFRAK registrert. Dette gjelder alle bygninger bortsett fra garasje. Bygningane i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger som er eldre enn 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien MÅ gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

**Andre forhold**

Bygninger som er så gamle som på denne eiendom har en del tilpasningsløsninger som er utført pga forskjellige byggeår og behov. For at det skal bli et godt resultat etter behov/krav for den tiden slike bygningsmessige endringer er utført. Noen valgte løsninger kan derfor være utradisjonelle etter dagens skikk, men har fungert godt for disse bygninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen kommentar	Innhentet	0	Nei
Eier		Viste eiendommen og ga informasjon ved befaring.	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei
Tidligere takst			Innhentet	0	Nei





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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.

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

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

• Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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/HL1569>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	61220076
Adresse	Gamlevegen 88		
Postnr.	2879	Sted	Odnes
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Elisabeth Rom	Ettemavn	Haugerud
Selger 2 Fornavn	Geir Rom	Ettemavn	Haugerud

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn Hunndalen Mur og Flis AS og Danielsen Tak og bygg  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Spesifisert i vedlegg sendt til megler
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**  
☐ Nei ☒ Ja  
Firmanavn Hunndalen Mur og Flis AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Spesifisert i vedlegg sendt til megler
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fremkommer i vedlegg sendt til megler
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Renovering av badrom på rom som tidligere var badrom
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
  - Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
  - Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
  - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
  - Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn Rønningen byggtjenester AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet vinduer i hus 90
  - Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
  - 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
  - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Alt el-anlegg ble kontrollert i juni 2022 -
  - Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
  - Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
  - Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
☒ Nei ☐ Ja
  - 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
  - Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
  - Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
  - Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja
  - 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
  - Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Panelert loft, og støpt gulv i kjeller i hus 88
  - 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar



22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
  - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

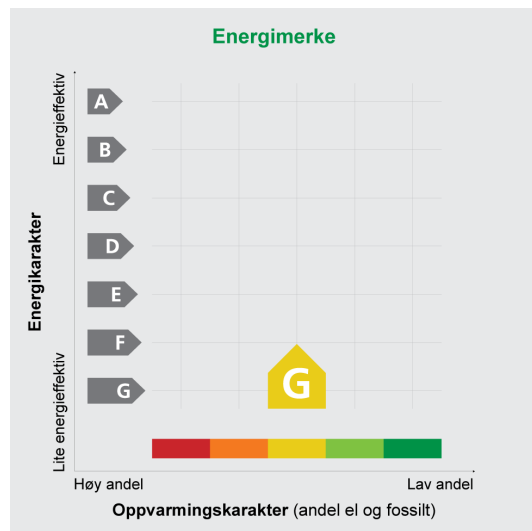
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 01/09/2022 09:18:28 (EES-versjon: 2)



Adresse	Gamlevegen 90
Postnr	2879
Sted	Odnes
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	21
Bnr.	69
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1436500
Dato	31.08.2022



Innmeldt av	Tor Håkon Schjørlien Lie Bygg & Takst AS
-------------	--

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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.

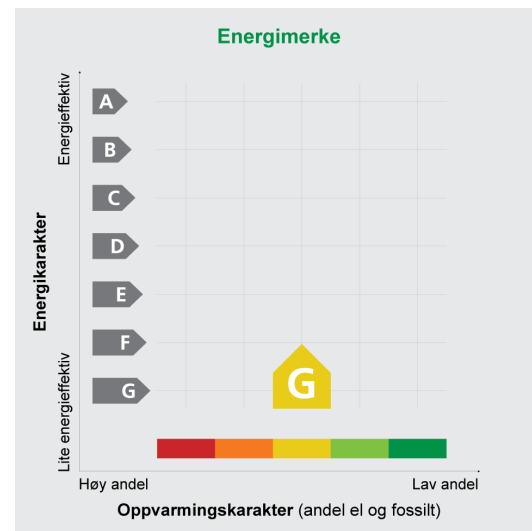
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Adresse	Gamlevegen 88
Postnr	2879
Sted	Odnes
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	21
Bnr.	69
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1436502
Dato	31.08.2022



Innmeldt av	Tor Håkon Schjørlien Lie Bygg & Takst AS
-------------	--

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## 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 eignedom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.





## Boligkjøperpakken

### Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

### Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

### Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

### Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

### Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

### Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

### Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

### Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

*Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

## Forbrukerinformasjon:

## Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEEno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# 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 Eiendoms-meglingsgruppen, 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.

### GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)



# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 61220076

**Adresse:** Gamlevegen 88, 2879 Odnas

**Betegnelse:** GNR 21, BNR 69 i Søndre land kommune

Bud mottatt:        /        -        kl: .....

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... - ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Partners Eiendomsmegling, Dokka Tlf: 970 37 811

Salgsoppgaven er opprettet 15.09.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

 **PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING  
i samarbeid med GOBB





PARTNERS.NO