



RANDSFJORDVEGEN 897

04

Velkommen til Randsfjordvegen 897

06

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Beliggenhet

45

Plantegning

48

Eiendommen

55

Tekniske dokumenter



RANDSFJORDVEGEN 897

Velkommen til Randsfjordvegen 897!

Dette er en koselig enebolig med utleieleilighet i sokkeletasje. Boligen inneholder totalt 3 soverom i hoveddelen, samt kjøkken, stue, bad og loftstue. I utleiedelen er det kjøkken, stue, bad/vaskerom og 1 soverom.

Det er et uthus av eldre dato, og garasje med plass til 2 biler samt noe lagringsplass. Hagen er opparbeidet med plen, og det er solrikt og flott utsikt til Randsfjorden.

Fra eiendommen er det ca 8 km til Hov, hvor det er barne og ungdomsskole, barnehager, legesenter, bibliotek, apotek, dagligvareforretninger etc. Bussforbindelse til både Hadeland/Oslo, og Hov/Dokka.

Velkommen til en hyggelig visning - husk visningspåmelding!

RANDSFJORDVEGEN

897

Prisantydning	1 700 000
Omkostninger	43 872
Totalpris	1 743 872
P-rom	185 m2
Bruksareal	220 m2
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Selveier
Byggeår	1949
Eiet tomt	1391 m2



Trine Grini

Eiendomsmegler

97 03 78 11 / trine@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Storgata 28 2882 Dokka



STANDARD

Modernisering de senere år

2021 - Montert 1 nytt vindu i leilighet datert 2013.

2021 - Terrassedør leilighet datert 2019.

2018 - Vannpumpe montert. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

2018 - Hagestue oppført. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

2018 - Taktekking på 1 side. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

2015 - Pusset opp overflater i leilighet 2015. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

2015 - Brukt kjøkkeninnredning montert i leilighet. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

2015 - Bad i leilighet pusset opp på overflater. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

2013 - Drenert østre side 2013. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

2013 - Mesteparten av røropplegget i boligen er fra 2013-2015. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

2013 - Verandaer fra 2013 og 2014/15. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

2013 - Bad i boligen. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

2013 - Mesteparten av røropplegget i boligen er fra 2013-2015. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

2012 - Takoppløft fra 2012/13. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

2012 - Kjøkken hovedetasje. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

1. ETASJE:

Gang

Gang med god plass til yttertøy og sko. Trapp opp til 2. etasje.

Kjøkken

Innredningen er montert 2012. Kjøkkenet har under- og overskap med lyse, profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt vask. Frittstående oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Ved kjøkkenvinduet er det plass til kjøkkenbord.

Stue/spisestue

Romslig og lys stue/spisestue med god plass til spisebord og sofagrupper.

Vedovn med glassdør i spisestue.

Bad

Badet er pusset opp i 2013. Overflater av fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc, dusjkabinett og servantskap med servant.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Badet har dør fra entrè, samt det er dør mellom soverom og bad.

Soverom

I 1. etasje er det ett soverom som er benyttet som kontor nå. Fra rommet er det dør inn til bad.

Det er også utgang til terrasse fra rommet.

Hagestue

Hagestue fra 2018 iht opplyst. Adkomst til hagestue fra terreng ved inngangsparti.

Vegger i tre som er kledd med trepanel. Betonggulv i hagestue og pulttakkonstruksjon i tre som er tekket med plater av metall.

Vinduer og dør til hagestue montert 2018. Dører og vinduer er eldre.

2. ETASJE:

Løftstue

Hyggelig og lys løftstue med god plass til sofa etc. Dette er fint rom enten man bruker det som ekstra tv-stue, kontorplass eller lekerom.

Dør inn til kott fra rommet, som er praktisk for ekstra lagring/oppbevaring.

Soverom

Det er to soverom med god plass til senger og skap/kommoder. Fra det ene soverommet er det kott innenfor.

SOKKELETASJE:

Entrè

Her er det plass til skap/kommode for oppbevaring av klær og sko.

Kjøkken

Brukt innredning opplyst montert 2015. Kjøkken har under- og overskap med profilerte fronter.

Fliser på vegg over underskap. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Oppvaskmaskin og komfyr.

Stue

Vedovn med glassdør plassert i stue, med fasadestein på veggen bak. Det er i tillegg varmepumpe på vegg.

Det er dør ut til stor terrasse fra stuen.

Bad

Badet er pusset opp på overflater i 2015 (men har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport). Betonggulv med fliser og malte betongvegger, trepanel og mdf plater.

Dusjkabinett og servantskap med servant i rommet. WC montert på gulv og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Rommet har ingen fastmontert varmekilde.

Naturlig ventilering av rommet.

Soverom

Det er ett soverom i sokkeletasjen.

Opprinnelig del i sokkeletasje

Her er det vaskekjeller og to boder.

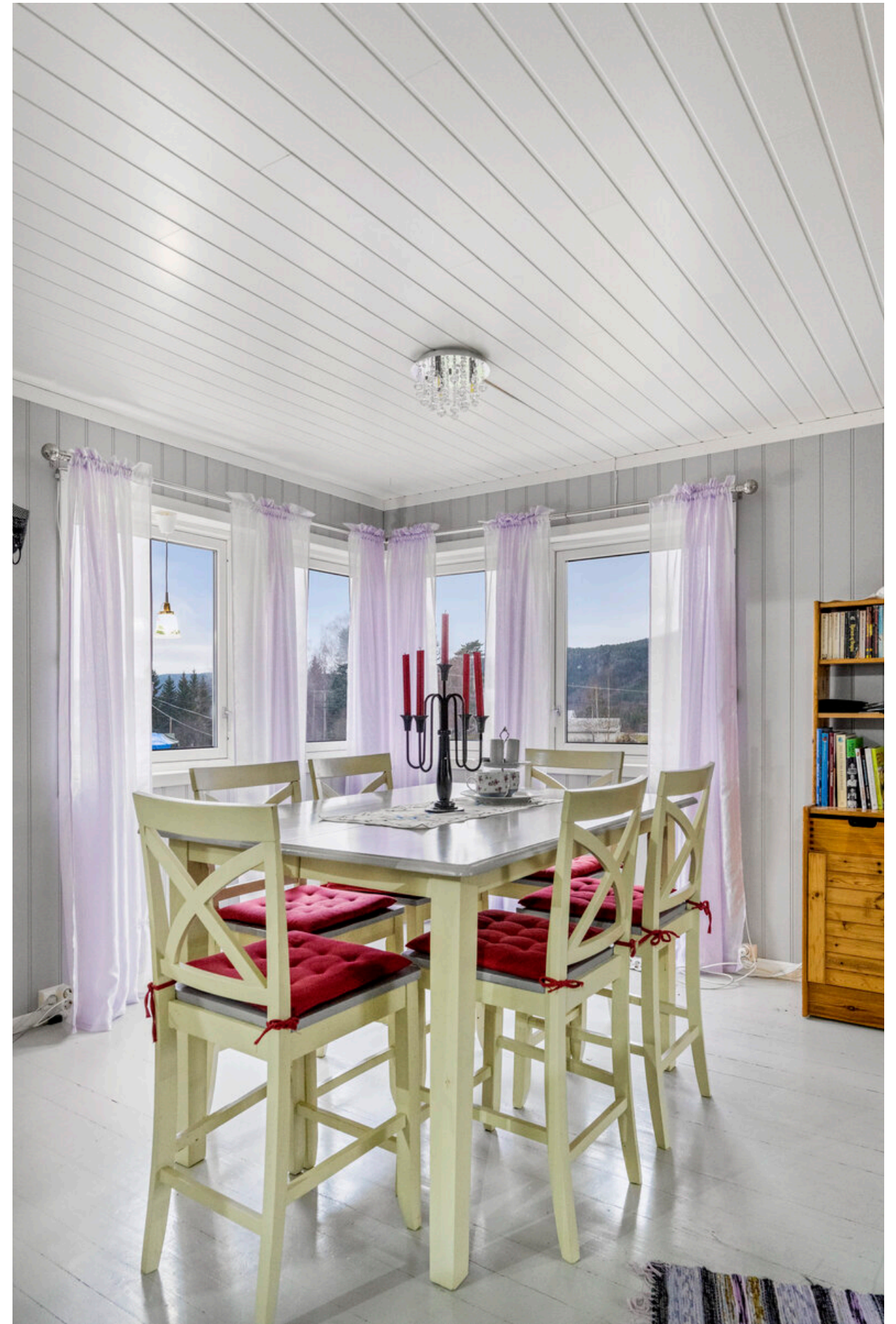
Innvendige overflater

Gulv har overflater av laminat, heltre og fliser.

Vegger har overflater av malte plater og panel.

Himlinger har overflater av malte plater og panel.





























BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Halmrast/Fall i Søndre Land Kommune. Området er spredt bebygget med boliger og landbrukseiendommer. Området byr på flotte turmuligheter feks med bading og båtliv på Randsfjorden, mange fine turmuligheter i nærområdet.

Fra eiendommen er det ca 8 km til Hov som er kommunens hovedsete med de fleste fasiliteter. I Hov finner man barne- og ungdomsskole, samt flere barnehager. Her er det også dagligvareforretninger, vinmonopol, apotek, bensinstasjon etc.

Det er kort veg til flotte turområder på Trevatn, og det er kun en kort kjøretur til golfbane i Halmrast.

Det er også kort kjøreveg til både Dokka, Gjøvik og Hadeland, samt gode bussforbindelser. Man kan man ta bussen rett til Oslo sentrum på ca 1,5 time.

Randsfjordvegen 897

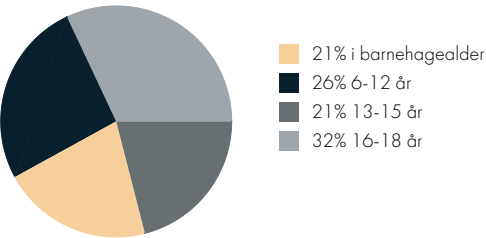
Offentlig transport

 Bleiken stasjon Linje R30, R30x	25 min  27.6 km
 Oslo Gardermoen	1 t 13 min 
 Skruklivegen Linje 126, 481	0 km

Skoler

Fryal skole (1-7 kl.) 330 elever, 15 klasser	7 min  7 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 9 klasser	7 min  7 km
Raufoss videregående skole 450 elever	33 min  31.9 km
Dokka videregående skole 359 elever	32 min  34.2 km

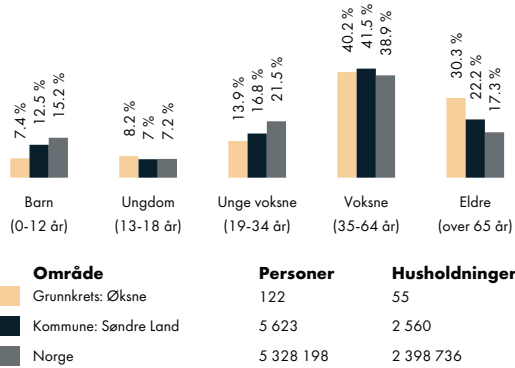
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	47%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

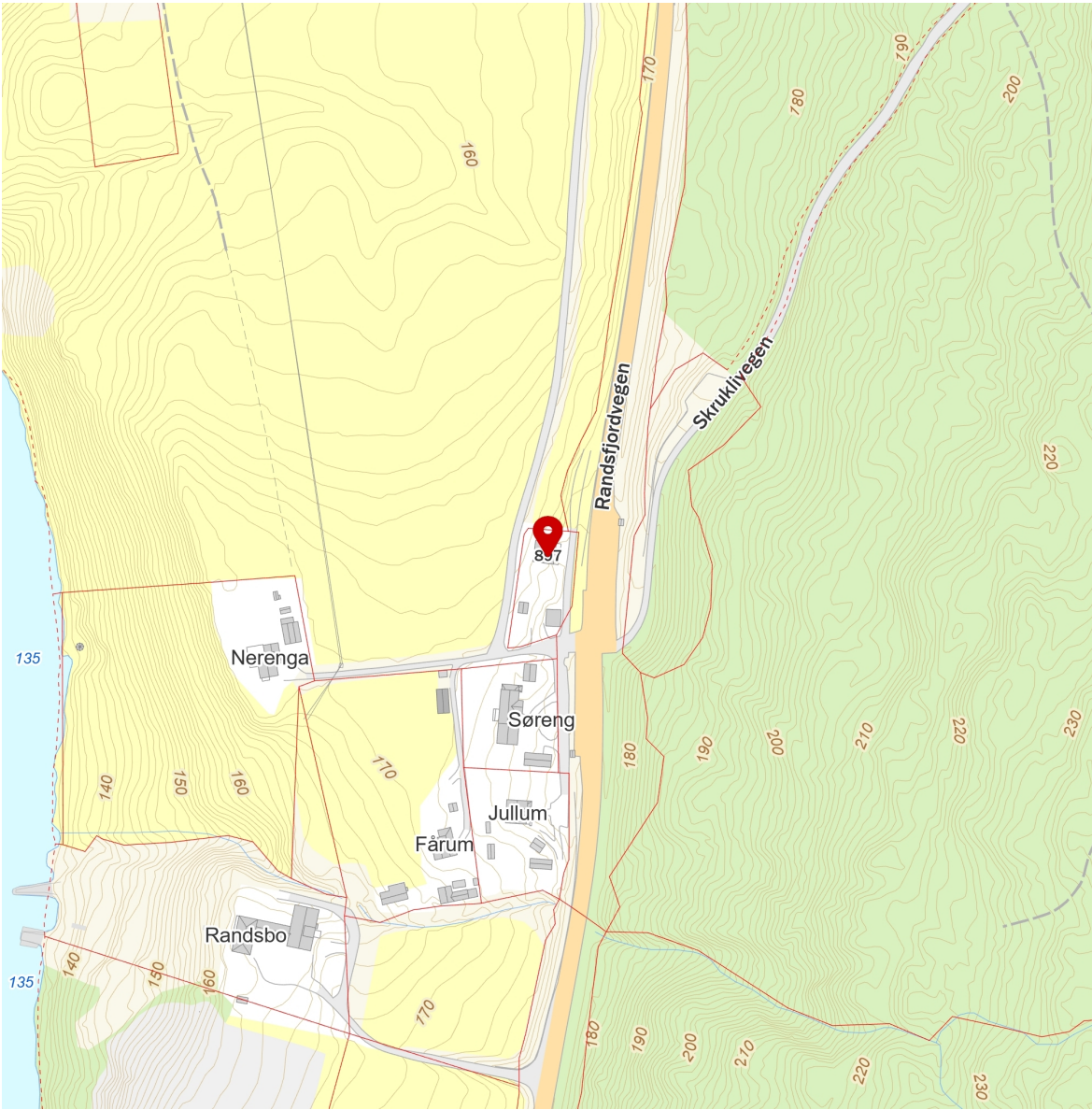
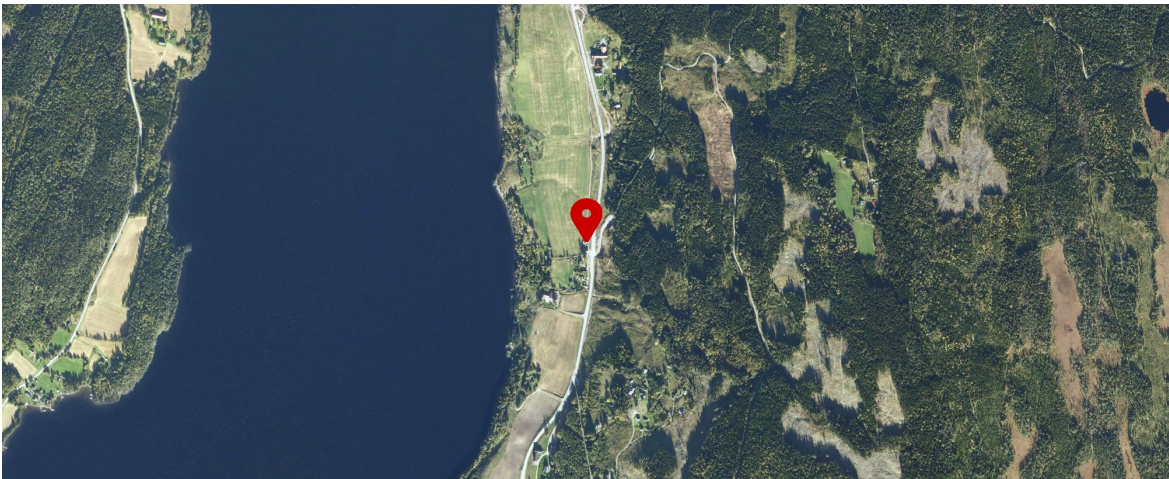
Grime barnehage (1-5 år) 18 barn, 1 avdeling	6 min  7.6 km
Grettegutua barnehage (1-6 år) 71 barn, 4 avdelinger	9 min  9.1 km
Hov barnehage (1-6 år) 96 barn, 4 avdelinger	9 min  9.3 km

Dagligvare

Joker Fall Post i butikk, PostNord	5 min  5.2 km
Rema 1000 Hov Post i butikk	8 min  8.5 km

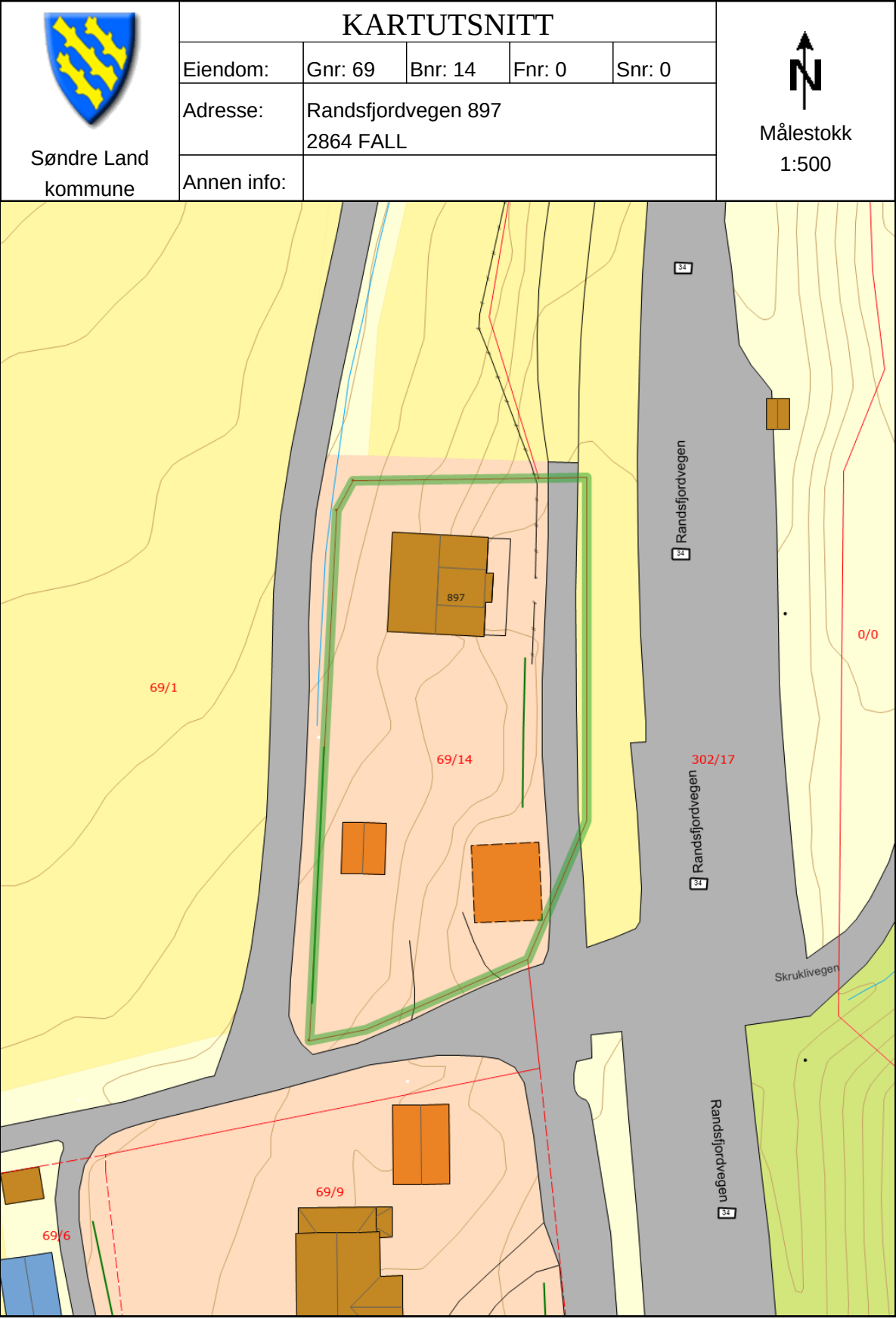
Sport

 Grimebakken gressbane Fotball	7 min  7 km
 Søndre Land ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	7 min  7 km
 Hov Treningssenter	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



[illegible]

A dark blue background with white geometric lines forming a grid-like structure. The word 'PLANTEGNING' is written in large, white, serif capital letters in the upper center. The word 'AREAL' is written in smaller, white, sans-serif capital letters in the top right corner, oriented vertically. The lines create a series of rectangles and squares of varying sizes, some of which are partially cut off by the edges of the image.

INNHold

Enebolig med leilighet i sokkeletasje som inneholder i 1. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad og soverom, samt trapperom til kjeller og hagestue. I 2. etasje: Loftsstue og 2 soverom. I sokkeletasje: Gang, kjøkken, stue, bad og soverom, samt 2 boder i opprinnelig del og vaskekjeller i opprinnelig del.

Garasje fra 2016.
Uthus

P-ROM 185 M²
BRA 220 M²



Randsfjordvegen 897



2.etg



1.etg



u.etg

Skissen er ikke målriktig, avvik kan forekomme

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

1 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

42 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 700 000,-))

43 872,- (Omkostninger totalt)

1 743 872,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

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

Forsikring

Eika

Polisenummer: 6774673

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG 3:

- Utvendige trapper.
- Våtrom: Bad i sokkeletasje generelt.
- Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg og branntekniske forhold.

TG 2:

- Utvendig: Taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, dører, balkonger, terrasser og rom under balkonger og hagestue.
- Innvendig: Overflater, etasjeskille/gulv mot grunn, radon, pipe og ildsted, rom under terreng, trapper, dører og overflater og innredning kjøkken 1. etasje.
- Våtrom: Overflater vegger og himling bad 1. etasje, overflater gulv bad 1. etasje, sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje, sanitærutstyr og innredning bad 1. etasje og ventilasjon bad 1. etasje.
- Tekniske installasjoner: Vannledninger, avløpsrør, andre vvs-installasjoner, varmesentral og varmtvannstank.

- Tomteforhold: Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger og septiktank.

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

Selgers egenerklæringsskjema

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

- Pkt. 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Fuktmerker i ene muren i kjeller.
- Pkt. 7: Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Skjevheter i veranda på vestsiden.

- Pkt. 9: Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Mus.

- Pkt. 11: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Verandadør i kjeller. Punktert stuevindu i kjeller. Blåst inn snø under mønet.

- Pkt. 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Skiftet verandadør og stuevindu i kjeller i 2019. Utført av eier.

- Pkt. 13: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Kontroll av anlegg etter lynnedslag (2021, Vokks). Nytt ledningsnett og stikkontakter i 2.etg (2019, egeninnsats).

- Pkt. 20: Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Ja.

- Pkt. 20.1: Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Søndre Land kommune.

- Pkt. 24: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger? Tilstandsrapport fra takstmann.

Boligens areal

Primærrom: 185 kvm, Bruksareal: 220 kvm

Sokkeltetasje:
Bruksareal: 86 m².
Primærrom: 59 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, kjøkken, stue, bad og soverom.

1. etasje:
Bruksareal: 86 m².
Primærrom: 78 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, kjøkken, stue, bad og soverom.

2. etasje:
Bruksareal: 48 m².
Primærrom: 48 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Loftsstue og 2 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: 1 391 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomt med slakt skrånet terreng, den er opparbeidet på 2 nivåer med plen, grus, støtemurer, belegningsstein og diverse beplantning. Tomten har støygjerde mot veg som går forbi eiendommen. Noe støy fra trafikken må påregnes.

Garasje / parkering

Garasje, samt biloppstillingsplass på eiendommen.

Byggemåte

Antatt fundamentert på faste masser. Opplyst at den østre siden av boligen er drenert i 2013 ellers er antatt drenering fra byggeår.
Taket er tekket med plater av metall fra 2018 på en side. Dekkbord av tre montert. Renner og nedløp av metall. Ingen synlig beslag på pipe over tak.
Yttervegger består av trebindingsverk. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Saltakkonstruksjon i tre med kaldloft. Etasjeskille/gulv mot grunn.
Etasjeskiller med bjelkelag i tre med dimensjonering

fra byggeår. Antatt isolert med flis. Deler av boligen har etasjeskiller med trebjelkelag.

Lovlighet: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver på boligen. Det finnes byggetegninger i forbindelse med bygging av garasjen som er bygget i 2016.

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

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest for garasje er utstedet den 05.02.2021.

Barnehage / skole i området

Barnehager
Grime barnehage 7.6 km
Grettegutua barnehage 9.1 km
Hov barnehage 9.3 km

Skoler
Fryal skole 7 km
Søndre Land ungdomsskole 7 km
Raufoss videregående skole 31.9 km
Dokka videregående skole 34.2 km

Oppvarming

Boligen varmes opp med ved og strøm

Pipe/ildsted: Det er etter branntilsyn gitt en anmerkning på at pakning i dør på ildsted bør byttes. Dette er ikke definert som avvik med pålegg, men en anmerkning.
Feiing utført 01.06.2022.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - 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. 7 781 pr. år
Kommunale avgifter inkluderer fast årlig avgift på: Tilsyn og oppf. private avløpsanelgg, renovasjon, brannsyn/feiing og slamtømming (i tillegg tilkommer volumgebyr på kr. 182,5 pr. kbm for volium over 4 kbm)

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 351 275 pr. 31.12.20
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 264 588 pr. 31.12.20

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

Vedtatt reguleringsplan FV34. Grime-Vesleelva .

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

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

- 1948/713-1/20 Bestemmelse om gjerde 19.04.1948
- 1948/714-1/20 Bestemmelse om veg 19.04.1948
Vegvesenets betingelser vedtatt

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 3447-69/13:
- 1930/900292-1/20 Bestemmelse om beiterett.
Bestemmelse om vannrett 06.06.1930
rettighetshaver:Knr:3447 Gnr:69 Bnr:1
rettighetshaver:Knr:3447 Gnr:69 Bnr:14

Vei/vann/avløp

Vei: Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.
Vann: Privat vann fra brønn som er plassert i kjeller.
Avløp: Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft.

Søndre Land kommune foretar jevnlig kontroll av alle septikanlegg i spredt bebyggelse i kommunen. De har ikke registrert om det er gitt utslippstillatelse her da anlegget er noe eldre. Det er registrert en anmerkning

etter kontroll i 2016 at det mangler en dykker i kum 2. 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 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 takstmann, 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 eiedomsskatt 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

Randsfjordvegen 897, 2864, Fall, Gnr. 69 bnr. 14 i Søndre land kommune

Eier

Tord Emil Ingvaldsen

Oppdragsnummer

61-22-0112

Meglere vederlag

Innhenting av info (Kr.7 500)
Markedspakke (Kr.18 500)
Visninger pr. stk. (Kr.3 000)
Panteattest selger (Kr.125)
Oppgjør (Kr.6 250)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 700 000,-) (Kr.55 000)
Tilrettelegging (Kr.5 900)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)

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.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Randsfjordvegen 897 , 2864 FALL

📖 SØNDRE LAND kommune

Gnr. 69, Bnr. 14

Markedsverdi

1 700 000

Areal (BRA): Enebolig m/leilighet i sokkeletasje 220 m², Garasje 51 m², Uthus 13 m²



Befaringsdato: 20.10.2022

Rapportdato: 25.10.2022

Oppdragsnr: 20279-1261

Referansenummer: RP5274

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

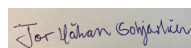
Sertifisert takstmann: Tor Håkon Schjørlien

Vår ref: Tor Håkon Schjørlien



Gyldig rapport
25.10.2022

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.



Tor Håkon Schjørlien
Uavhengig Takstmann
25.10.2022 | DOKKA

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
412 91 275



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



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



Oppdragsnr: 20279-1261

Befaringsdato: 20.10.2022

Side: 2 av 31



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
- tilleggbygg 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

Bolig med utleiedel i underetasje beliggende i Fall/Halmrast. Bygningen er oppført 1949 og er løpende oppgradert/vedlikeholdt de senere år. En del arbeider fremsto som ufagmessig utført og det må påregnes utbedringer/oppgraderinger som nært forestående. Garasje på eiendommen fra 2016 og uthus med ukjent alder. 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 m/leilighet i sokkeletasje - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med plater av metall fra 2018 på en side. Dekkbord av tre montert. Renner og nedløp av metall. Ingen synlig beslag på pipe over tak. Yttervegger består av trebindingsverk. Isolering er ikke vurdert. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig. Saltakkonstruksjon i tre med kaldloft. Luke til loft plassert i gang 2. Etg. Loft er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes. Takoppløft fra 2012/13 opplyst i takst fra 2019. Ventilert i gavl for ventilering av takkonstruksjonen. Vinduer med isolerglass fra 1970/80 tallet. 2 rams vinduer fra byggeår med enkle glass. Ytterdør leilighet fra 2019 og ytterdør bolig fra 2004 opplyst. Terrassedør i leilighet fra 2019. Veranda på vestsiden fra 2013 oppført på pkt fundamenter direkte på grunn med trestolper over. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med tregulv over. Rekkverk av tre montert. Veranda på nordsiden fra 2014/15 iht opplyst. Oppført på pkt fundamenter av jordspyd og betong med trekonstruksjoner over. Støpt dekke foran inngang i 1. Etg. Utvendig trapp av tre fra område utenfor inngang i 1. Etg og utenfor terrassedør i stue.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat, heltre og fliser. Vegger har overflater av malte plater og panel. Himlinger har overflater av malte plater og panel. Etasjeskiller med bjelkelag i tre med dimensjonering fra byggeår. Antatt isolert med flis. Deler av boligen har etasjeskiller med trebjelkelag. Bygget er oppført før krav om radonsperre. Murt pipe som er sentrert i boligen. Vedovn med glassdør plassert i stue på leilighet og stue i hovedetasje. Fasadestein på vegg i leilighet. Sotluke plassert i underetasje. Sokkeletasje i boligen hvor det er innredet leilighet i fremre del og boder, bad og gang mot mur som ligger under terrengnivå. Vegger som ligger mot terreng er ikke utført og hulltaking er derfor ikke foretatt. Støpt gulv på grunn i underetasje med laminat og fliser over i leilighet. Boder har gulv med overflater av betong. Trapp av tre mellom etasjer. Innvendige fyllingsdører med malte overflater.

VÅTROM

Bad Badet er pusset opp i 2013 iht opplyst. Overflater av fliser på vegger og gulv. Opplyst gips med smøremembran på vegger og gammelt gulvbelegg med smøremembran over på gulv. Vegghengt WC, Dusjkabinett og servantskap med servant. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksvifte montert på vegg.

[Gå til side](#)

Bad Badet er pusset opp på overflater i 2015 iht opplyst. Betonggulv med fliser og malte betongvegger, trepanel og mdf plater. Dusjkabinett og servantskap med servant i rommet. WC montert på gulv og opplegg for vaskemaskin i rommet. Rommet har ingen fastmontert varmekilde. Naturlig ventilering av rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Brukt innredning opplyst montert 2015. Kjøkken har under og overskap med profilerte fronter. Fliser på vegg over underskap. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Oppvaskemaskin og komfyr montert på kjøkken. Innredningen er montert 2012 iht opplyst. Underskap og overskap med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Oppvaskemaskin, platetopp og stekeovn montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør hovedsaklig fra 2015 iht opplyst av tidligere eier. Stoppekran plassert i kjeller. Avløpsrør av støpejern og plast i boligen. Mye av røropplegg er fra 2015 iht opplyst av tidligere eier. 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. Vannpumpe plassert i kjeller. 2 Luft til luft varmepumper i bygningen. Bereder fra 1997 plassert i underetasje. Boligens el. anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov for eier. Sikringsskap med automater i boligen. Inntakssikring plassert på vegg i 2.Etg. Røykvarslere og pulverapparat montert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt fundamentert på faste masser. Byggegrunn er ikke vurdert utover det som er synlig på overflater av grunnmur og evt. skjevheter samt det som synes utvendig på eiendommen. Ingen indikasjon på at det er problemer med grunnforhold som tilsier at bygget har sunket eller er i bevegelse. Opplyst at den østre siden av boligen er drenert i 2013 ellers er antatt drenering fra byggeår. Grunnmur av betong/betongblokker. Overflater er kun vurdert ut fra det som synes i sokkeletasje og utvendig på boligen. Støttemur av betong og naturstein. Terreng på eiendommen er tilnærmet flatt og slakt skrånet. Terreng er opparbeidet på 2 nivåer med skråning mellom. Vannrør antatt av plast med ukjent alder. Avløpsrør antatt av støpejern med ukjent alder. Vann er tilkoblet privat brønn i kjeller av boligen. Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder. Septiktank av betong på eiendommen. Antatt spredegrøfter. Septiktank og spredegrøfter er antatt fra byggeår. Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra antatt alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	284 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	220 m²
Totalpris	1 700 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig m/leilighet i sokkeletasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	48	48	0
1. Etasje	86	78	8
Sokkeletasje	86	59	27
Sum	220	185	35
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	51	0	51
Sum	51	0	51
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	13	0	13
Sum	13	0	13

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/leilighet i sokkeletasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger for denne bygningen er ikke innhentet og gjennomgått.
Fremlagt dokumentasjon fra 2021 gjeldende at boligen har 2 boenheter.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger er ikke innhentet for denne bygningen.
Byggetegninger skal vedligge salgsoppgave og selger er ansvarlig for å kommentere avvik med tegninger opp mot faktiske forhold.

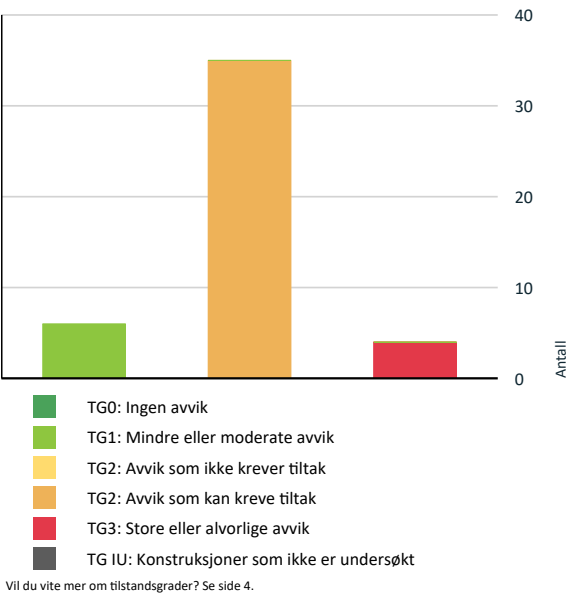
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

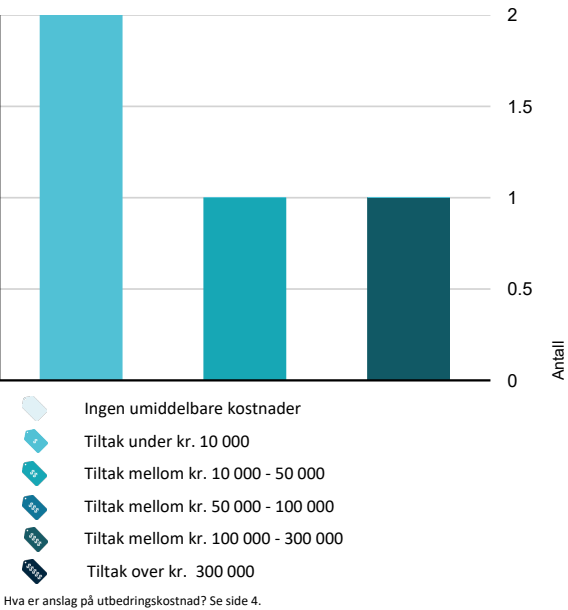
Byggetegninger er ikke innhentet for denne bygningen.
Byggetegninger skal vedligge salgsoppgave og selger er ansvarlig for å kommentere avvik med tegninger opp mot faktiske forhold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Brann og lydskille mellom enheter lar seg ikke vurdere. Ikke opplyst om store problemer med lydskille mellom enheter ved befaring.
Brann og lydskille er antatt utført etter de kravene som gjaldt ved byggeår og dette må påregnes avvik fra dagens krav. 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 bl.a. 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.
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 m/leilighet i sokkeletasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- ❗ **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Observert noe ujevnheter på overflater av fliser.
Gulv er tilnærmet flatt.
Det er ikke benyttet membran i rommet.
Dels benyttet MDF plater på vegger som ikke er beregnet for bruk i våtrom. Enkelte skader observert.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

- ❗ **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Boligens el. anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov for eier.
Sikringsskap med automater i boligen.
Inntakssikring plassert på vegg i 2.Etg.

Kostnadsestimat : Under 10 000



Sammendrag av boligens tilstand

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

Røykvarslere og 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 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 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.

Kostnadsestimat : Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert undertak. Dette medfører at evt. kondensvann og lekkasjevann fra yttertekkning vil renne ned i underliggende konstruksjon. Ingen indikasjoner på lekkasjer der overflater var tilgjengelige for besiktigelse ved befaring. Enkelte bulker i taktekkning observert.

Utvendig > Taktekkning - 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

Det er ikke montert undertak. Dette medfører at evt. kondensvann og lekkasjevann fra yttertekkning vil renne ned i underliggende konstruksjon. Ingen indikasjoner på lekkasjer der overflater var tilgjengelige for besiktigelse ved befaring.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Noe stor avstand mellom takrenne og tekking enkelte steder som medfører at vann kan renne over takrenne ved mye nedbør.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Eldre trekonstruksjoner kan ha skjulte feil og fuktskader selv om dette ikke var synlig på tilgjengelige overflater ved befaring. Utvendige fasader er noe slitte og maling flasser enkelte steder. Stedvis montert beslag på nedre del av veggkonstruksjon ved leilighet. Underliggende treverk er ikke vurdert.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det kan forekomme noe ising på tak av eldre bygninger ofte grunnet dårlig lufting/isolering som medfører varmegjennomslag. Observert isolasjon nært taktekkning i overgang mellom vegg og tak som øker risiko for ising/kondensering i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Observert slitte overflater på vinduer. Opplyst at det er noe trekk rundt enkelte vinduer som tyder på dårlig isolering/tetting. Det er ikke observert indikasjoner på punktering av glass ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å avdekke grunnet solforhold. Alder på vinduer tilsier at punktering av glass kan forekomme i nær fremtid. Isoleringsevne på eldre vinduer er dårligere enn nye vinduer i dag. Det er ikke montert beslag under vinduer, dette medfører økt risiko for slitasje på treverk og krever hyppigere vedlikehold.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under ytterdør til leilighet. Overflater er stedvis noe slitte. Skruer til håndtak er stedvis noe løse.

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Observert noe malingsslitte overflater ved befaring.

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



Sammendrag av boligens tilstand

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

Observert skjevheter som skyldes noe bevegelse i grunn/ustabil fundamentering. Overflater er malingsslitte og må påregnes vedlikehold. Gulvbjelker som er benyttet på nordsiden er ikke beregnet for utvendig bruk. Gulvbjelker av typen l-bjelker med huntonittplater har sopp i overflater. Bruk av feil type gulvbjelker og montering av disse tyder på at arbeider er utført av ufaglært. Støpt dekke har noe sprekker som kan indikere manglende isolering mot grunn.

Utvendig > Hagestue [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis ikke fullført arbeider med dekkbord på takkonstruksjonen.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Observert noe slitte overflater og enkelte sprekker i skjøter av laminat.

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

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

Målt 4 cm skjevhet i stue 1.Etg. Overflateavvik er ikke vurdert i alle rom.

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](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Observert noe bekkutslag på pipe som indikerer noe kondensering/påbegynnende lekkasje. Plate på gulv under ildsted ligger ikke 30 cm foran ilegg.

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

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

Observert noe høy fuktighet i kjeller ved befaring. Edderkopper observert i kjeller som indikerer høy fuktighet i rommet. Kjellergulv av betong må påregnes noe fuktvandring fra grunn da det vanligvis ikke ble benyttet fuktsperre under betonggulv på eldre boliger før 1970. Stedvis synlig EPS/xps isolasjon i kjeller. EPS/XPS isolasjon skal innkapsles i ubrennbart materiale.

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

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

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

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

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Observert noe sprang mellom fliser. Observert bom i enkelte fliser ved befaring som tyder på hulrom under fliser. Dette medfører økt risiko for at fliser kan sprekke. Flisarbeider fremsto noe estetisk ufagmessig utført.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke observert mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv og vegger, dette medfører risiko for utettheter rundt rørgjennomføringer. Tilstand på underliggende gulvbelegg er ikke kjent.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

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

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

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

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:	Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Rekkverk er lavere enn dagens krav.
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side Det er avvik: Rør-i-rør vannrør har ingen fordelerskap med drenering til gulv med sluk. Røropplegg i kjeller fremsto noe estetisk ufagmessig utført.	! Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side Det er avvik: Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt mot grunnmur.
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Kloakklufting er avsluttet på yttervegg og det er opplyst at det kan være noe lukt fra denne.	! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.	! Tomteforhold > Septiktank Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.
! Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.	
! Tomteforhold > Byggegrunn Gå til side Det er avvik: Enkelte sprekker i grunnmur indikerer noe jordtrykk fra utsiden.	
! Tomteforhold > Drenering Gå til side Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Observert saltutslag/fuktskjolder i grunnmur som indikerer sviktende drenering/fuktsikring.	
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side Grunnmuren har sprekkdannelser. Stedvis synlig armering som har korrodert på vegger i kjeller som medfører at murpuss/betong rundt løsner.	
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/LEILIGHET I SOKKELETASJE

Byggeår	Kommentar
1949	Opplyst byggeår i tidligere takst.

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

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

Tilbygg / modernisering		
2021	Modernisering	Montert 1 nytt vindu i leilighet datert 2013.
2021	Modernisering	Terrassedør leilighet datert 2019.
2015	Modernisering	Pusset opp overflater i leilighet 2015. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.
	Modernisering	Ytterdør leilighet 2019 og bolig 2004. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.
2013	Modernisering	Drenert østre side 2013. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.
2012	Modernisering	Takoppløft fra 2012/13. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.
2018	Modernisering	Taktekking på 1 side. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.
2013	Modernisering	Verandaer fra 2013 og 2014/15. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.
2013	Modernisering	Bad i boligen. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.
2015	Modernisering	Bad i leilighet pusset opp på overflater. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.
2012	Modernisering	Kjøkken hovedetasje. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.
2015	Modernisering	Brukt kjøkkeninnredning montert i leilighet. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.
2013	Modernisering	Mesteparten av røropplegget i boligen er fra 2013-2015. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.
2018	Modernisering	Vannpumpe montert. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.
2018	Modernisering	Hagestue oppført. Arbeider er utført i regi av tidligere eier og opplyst i takst fra 2019.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med plater av metall fra 2018 på en side. Dekkbord av tre montert.

Alder: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert undertak. Dette medfører at evt. kondensvann og lekkasjevann fra yttertekking vil renne ned i underliggende konstruksjon. Ingen indikasjoner på lekkasjer der overflater var tilgjengelige for besiktigelse ved befarig. Enkelte bulker i taktekking observert.

Tiltak

- Tiltak:

Ved utskifting av taktekking anbefales det at det legges undertak slik at evt kondens og lekkasjevann ikke gjør skade på underliggende konstruksjoner. Alder tilsier at taktekking må påregnes utskifting som nært forestående.

Taktekking - 2

TG 2

Taket er tekket med plater av metall på nedsiden. Dekkbord av tre montert.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert undertak. Dette medfører at evt. kondensvann og lekkasjevann fra yttertekking vil renne ned i underliggende konstruksjon. Ingen indikasjoner på lekkasjer der overflater var tilgjengelige for besiktigelse ved befarig.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Ved utskifting av taktekking anbefales det at det legges undertak slik at evt kondens og lekkasjevann ikke gjør skade på underliggende konstruksjoner. Alder tilsier at taktekking må påregnes utskifting som nært forestående.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av metall. Ingen synlig beslag på pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Noe stor avstand mellom takrenne og tekking enkelte steder som medfører at vann kan renne over takrenne ved mye nedbør.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

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

Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert.

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

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.

Eldre trekonstruksjoner kan ha skjulte feil og fuktskader selv om dette ikke var synlig på tilgjengelige overflater ved befarig. Utvendige fasader er noe slitte og maling flasser enkelte steder.

Stedvis montert beslag på nedre del av veggkonstruksjon ved leilighet. Underliggende treverk er ikke vurdert.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakkonstruksjon i tre med kaldloft.

Luke til loft plassert i gang 2. Etg.

Loft er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes.

Takoppløft fra 2012/13 opplyst i takst fra 2019.

Ventiler i gavl for ventilering av takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det kan forekomme noe ising på tak av eldre bygninger ofte grunnet dårlig lufting/isolering som medfører varmegjennomslag.

Observert isolasjon nært taktekking i overgang mellom vegg og tak som øker risiko for ising/kondensering i takkonstruksjonen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Eldre lukkede trekonstruksjoner kan ha skjulte feil, men det er ikke observert skader der konstruksjonen var tilgjengelig for besiktigelse ved befarig.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass fra 1970/80 tallet.

2 rams vinduer fra byggeår med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert slitte overflater på vinduer.

Opplyst at det er noe trekk rundt enkelte vinduer som tyder på dårlig isolering/tetting.

Det er ikke observert indikasjoner på punktering av glass ved befarig, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å avdekke grunnet solforhold. Alder på vinduer tilsier at punktering av glass kan forekomme i nær fremtid. Isoleringsevne på eldre vinduer er dårligere enn nye vinduer i dag.

Det er ikke montert beslag under vinduer, dette medfører økt risiko for slitasje på treverk og krever hyppigere vedlikehold.

Tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder må utskifting påregnes som nært forestående.

Vinduer - 2

TG 1

4 Vinduer med isolerglass fra 2019.

1. Vindu med isolerglass fra 2014.

Alder: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Dører

TG 2

Ytterdør leilighet fra 2019 og ytterdør bolig fra 2004 opplyst. Terrassedør i leilighet fra 2019.

Alder: 1949

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under ytterdør til leilighet.

Overflater er stedvis noe slitte.

Skrue til håndtak er stedvis noe løs.

Tiltak

- Tiltak:

Beslag anbefales montert.

Dører - 2

TG 2

Terrassedør med isolerglass fra 2003 i 1.Etg.

Alder: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe malingsslitte overflater ved befarig.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater anbefales.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda på vestsiden fra 2013 oppført på pkt fundamenter direkte på grunn med trestolper over.
Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med tregulv over. Rekkverk av tre montert.
Veranda på nordsiden fra 2014/15 iht opplyst.
Oppført på pkt fundamenter av jordspyd og betong med trekonstruksjoner over.
Støpt dekke foran inngang i 1. Etg.

Alder: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Observert skjevheter som skyldes noe bevegelse i grunn/ustabil fundamentering.

Overflater er malings slitte og må påregnes vedlikehold.
Gulvbjelker som er benyttet på nordsiden er ikke beregnet for utvendig bruk. Gulvbjelker av typen I-bjelker med huntonittplater har sopp i overflater.
Bruk av feil type gulvbjelker og montering av disse tyder på at arbeider er utført av ufaglært.
Støpt dekke har noe sprekker som kan indikere manglende isolering mot grunn.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Avvik på rekkverkshøyde er såpass lite at det ikke er vurdert som hensiktsmessig med utbedring av rekkverkshøyde. Dette gis likevel TG 2 i rapporten grunnet at det er vurdert opp mot dagens krav.
Gulvbjelker av denne typen anbefales utskiftet da disse ikke er beregnet for utvendig bruk og ytterligere fuktskader må påregnes som nært forestående.

Hagestue

TG 2

Hagestue fra 2018 iht opplyst. Adkomst til hagestue fra terreng. Vegger i tre som er kledd med trepanel.
Betonggulv i hagestue og pulttakkonstruksjon i tre som er tekkt med plater av metall.
Vinduer og dør til hagestue montert 2018. Dører og vinduer er eldre.

Alder: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis ikke fullført arbeider med dekkbord på takkonstruksjonen.

Tiltak

- Tiltak:

Utvendige trapper

TG 3

Utvendig trapp av tre fra område utenfor inngang i 1. Etg og utenfor terrassedør i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNVEDIG

Overflater

TG 2

Gulv har overflater av laminat, heltre og fliser.
Vegger har overflater av malte plater og panel.
Himlinger har overflater av malte plater og panel.



Skjøt på laminatgulv som har glidd fra hverandre

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe slitte overflater og enkelte sprekker i skjøter av laminat.

Tiltak

- Tiltak:

Lokele utbedringer anbefales samt at oppussing av enkelte overflater anbefales vurdert som nært forestående.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller med bjelkelag i tre med dimensjonering fra byggeår.
Antatt isolert med flis.
Deler av boligen har etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målt 4 cm skjevhet i stue 1.Etg. Overflateavvik er ikke vurdert i alle rom.

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.

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

Murt pipe som er sentrert i boligen.
Vedovn med glassdør plassert i stue på leilighet og stue i hovedetasje.
Fasadestein på vegg i leilighet.
Sotluke plassert i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Observert noe bekkutslag på pipe som indikerer noe kondensering/påbegynnende lekkasje.
Plate på gulv under ildsted ligger ikke 30 cm foran illegg.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Med tanke på alder må det påregnes vedlikehold/rehabilitering av pipe som nært forestående, og det anbefales gjennomgang med fagkyndig for ytterligere informasjon og detaljer rundt tilstand innvendig i pipe som ikke er besiktiget av undertegnede.

Rom Under Terreng

TG 2

Sokkeletasje i boligen hvor det er innredet leilighet i fremre del og boder, bad og gang mot mur som ligger under terrengnivå.
Vegger som ligger mot terreng er ikke utforet og hulltaking er derfor ikke foretatt.
Støpt gulv på grunn i underetasje med laminat og fliser over i leilighet.
Boder har gulv med overflater av betong.

Vurdering av avvik:

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

Observert noe høy fuktighet i kjeller ved befaring. Edderkopper observert i kjeller som indikerer høy fuktighet i rommet.
Kjellergulv av betong må påregnes noe fuktvandring fra grunn da det vanligvis ikke ble benyttet fuktsperre under betonggulv på eldre boliger før 1970.
Stedvis synlig EPS/xps isolasjon i kjeller. EPS/XPS isolasjon skal innkapsles i ubrennbart materiale.

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.

Drenering må vurderes som nært forestående da det er observert indikasjoner på fuktvandring i grunnmur. Selv om det dreneres rundt boligen kan fukt i grunnmur og kjellergulv forekomme grunnet manglende fuktsikring mellom fundamenter og kjellergulv som er vanlig for eldre boliger. Dette medfører kapilært fuktopptak fra grunn grunnet at betong har kapilært fuktopptrekk.

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.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige fyllingsdører med malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2013 iht opplyst.
Overflater av fliser på vegger og gulv.
Opplyst gips med smøremembran på vegger og gammelt gulvbelegg med smøremembran over på gulv.
Vegghengt WC, Dusjkabinett og servantskap med servant.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Elektrisk avtrekksvifte montert på vegg.

Alder: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

Vegger har flislagte overflater.
Himlinger av malt panel.

Alder: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i fliser kan indikere underliggende feil eller manglende underliming av fliser, men ikke observert skader ved befarng grunnet dette der overflater var tilgjengelige for besiktigelse.

Overflater Gulv

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 0,5 cm fall mot sluk i rommet.

Alder: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Observert noe sprang mellom fliser.
Observert bom i enkelte fliser ved befarng som tyder på hulrom under fliser. Dette medfører økt risiko for at fliser kan sprekke.
Flisarbeider fremsto noe estetisk ufagmessig utført.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ingen indikasjoner på at det er membranoppkant mot terskel som medfører at evt. lekkasjevann kan renne ut av rommet. Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett i rommet, hvis ikke må fallforhold utbedres i rommet. Hulrom under fliser medfører økt risiko for at fliser kan sprekke, men det anbefales ikke bytte av fliser da disse er hele. Dette grunnet at bytte av fliser medfører risiko for brudd på membran som ligger under fliser.

Sluk, membran og tettesjikt

Opplyst at det er gulvbelegg under fliser på gulv som er eldre der det er smurt membran over i 2013 av forrige eier.
Vegger har iht opplyst gipsplater på vegger hvor det er smørt membran iht opplyst av tidligere eier.
Plastsluk under dusjkabinett med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke observert mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv og vegger, dette medfører risiko for utettheter rundt rørgjennomføringer. Tilstand på underliggende gulvbelegg er ikke kjent.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Ut fra det som synes er ikke membranarbeider utført iht dagens krav. Forventet levetid på badet må anses som noe redusert sammenlignet med et fullrenovert bad utført etter dagens krav.

Sanitærutstyr og innredning

Servant med skap. Vegghengt WC. Dusjkabinett.

Alder: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Alder: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 tilleggende konstruksjoner

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



Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp på overflater i 2015 iht opplyst.
Betonggulv med fliser og malte betongvegger, trepanel og mdf plater.
Dusjkabinett og servantskap med servant i rommet.
WC montert på gulv og opplegg for vaskemaskin i rommet.
Rommet har ingen fastmontert varmekilde.
Naturlig ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Observert noe ujevnheter på overflater av fliser.

Gulv er tilnærmet flatt.

Det er ikke benyttet membran i rommet.

Dels benyttet MDF plater på vegger som ikke er beregnet for bruk i våtrom. Enkelte skader observert.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak

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

Det er for kostnadsestimat under vurdert tilnærmet lik standard som badet fremsto med ved befarng. Evt feil i konstruksjoner ved rivning er ikke medtatt og noe avvik må derfor påregnes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt grunnet at det ikke var fysisk mulig fra tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

SOKKELETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Brukt innredning opplyst montert 2015.
Kjøkken har under og overskap med profilerte fronter.
Fliser på vegg over underskap.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Oppvaskemaskin og komfyr montert på kjøkken.

Alder: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredningen er montert 2012 iht opplyst.
Underskap og overskap med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Oppvaskemaskin, platetopp og stekeovn montert.

Alder: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Justering av enkelte fronter anbefales.

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør hovedsaklig fra 2015 iht opplyst av tidligere eier.
Stoppekran plassert i kjeller.

Alder: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-i-rør vannrør har ingen fordelerskap med drenering til gulv med sluk.
Røropplegg i kjeller fremsto noe estetisk ufagmessig utført.

Tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak ut fra det som synes. Men det vil være noe større risiko for skader på tilleggende konstruksjoner ved evt lekkasje da det ikke er montert vannskap med drenering til gulv med sluk.

Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast i boligen. Mye av røropplegg er fra 2015 iht opplyst av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

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

Kloakklufting er avsluttet på yttervegg og det er opplyst at det kan være noe lukt fra denne.

Tiltak

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

Anbefales at kloakklufting føres over tak.

Tilstandsrapport

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.

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Vannpumpe plassert i kjeller.

Alder: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmesentral

TG 2

2 Luft til luft varmepumper i bygningen.

Alder: 2007 **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.

Varmtvannstank

TG 2

Bereder fra 1997 plassert i underetasje.

Alder: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 3

Boligens el. anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov for eier. Sikringsskap med automater i boligen. Inntakssikring plassert på vegg i 2.Etg.

- 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)?
Nei
- 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.
Ja Samsvarserklæringer er ikke fremlagt. Anbefales at disse om mulig fremskaffes.
- 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?
Nei
- 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?
Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- 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?
Ja

Lokalt observert el.punkter som ikke er isolerte. El. opplegg fremsto estetisk ufagmessig utført enkelte steder og noe av arbeider er trolig utført av ufaglært. Alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående. El. kontroll anbefales for ytterligere informasjon og detaljer. Kostnadsestimat er kun vurdert ut fra det som er synlig og evt større feil som avdekkes av fagperson medfører høyere kostnader.

Tilstandsrapport



Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarslere og 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 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 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 mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
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.
- 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 brannvarsling iht dagens krav og punktet er derfor ikke kostnadsestimert.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 2

Antatt fundamentert på faste masser.
Byggegrunn er ikke vurdert utover det som er synlig på overflater av grunnmur og evt. skjevheter samt det som synes utvendig på eiendommen. Ingen indikasjon på at det er problemer med grunnforhold som tilsier at bygget har sunket eller er i bevegelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte sprekker i grunnmur indikerer noe jordtrykk fra utsiden.

Tiltak

- Tiltak:

Drenering

TG 2

Opplyst at den østre siden av boligen er drenert i 2013 ellers er antatt drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Observert saltutslag/fuktskjolder i grunnmur som indikerer sviktende drenering/fuktsikring.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av betong/betongblokker. Overflater er kun vurdert ut fra det som synes i sokkeletasje og utvendig på boligen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis synlig armering som har korrodert på vegger i kjeller som medfører at murpuss/betong rundt løsner.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer

TG 2

Støttemur av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Rekkverk er lavere enn dagens krav.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

Rekkverk anbefales bygget høyere og med mindre åpninger av sikkerhetsmessige hensyn.

Terrengforhold

TG 2

Terreng på eiendommen er tilnærmet flatt og slakt skrånet. Terreng er opparbeidet på 2 nivåer med skråning mellom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng på eiendommen er tilnærmet flatt mot grunnmur.

Tiltak

- Tiltak:

Justering av terrengforhold må vurderes.

Terreng rundt grunnmur skal ha fall bort fra mur, anbefalt minst 3 cm pr m og 3 meter utover fra mur/konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vannrør antatt av plast med ukjent alder.

Avløpsrør antatt av støpejern med ukjent alder.

Vann er tilkoblet privat brønn i kjeller av boligen.

Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- 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

Septiktank av betong på eiendommen. Antatt spredegrøfter.

Septiktank og spredegrøfter er antatt fra byggeår.

Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra antatt alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår

2016

Kommentar

Opplyst byggeår i tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur av betong med støpt plate på mark.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel.

Opplyst at vegger og tak er isolert i garasje av tidligere eier. Innvendige vegger og himlinger kledd med plater.

Leddport med elektrisk portåpner.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med plater av metall.

Renner og nedløp av metall montert.

TG ikke satt for tilleggsbygg.

Uthus



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har en enkel standard.

Vedlikehold

Boligen har eldre standard og en del etterslep av vedlikehold.

Beskrivelse

Bygningen er oppført i trekonstruksjoner med utvendige fasader av trepanel.

Gulv av bjelkelag i tre. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med bølgeblekkplater.

Bygningen har skjevheter grunnet enkel fundamentering direkte på grunn.

Vedlikehold av bygningen samt noe bevegelse etter årstider må påregnes.

TG ikke satt for tilleggsbygg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 220 m²/185 m² <i>Enebolig m/leilighet i sokkeletasje: 4 Soverom, 3 Gang, 2 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Hagestue, 3 Bod</i> <i>Andre bygg: Garasje, Uthus</i> <i>Bruksareal andre bygg: 64 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr. 1 700 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr. 2 700 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 1 700 000 Konklusjon markedsverdi 1 700 000

Markedsvurdering

Bolig med uleiedel beliggende i Fall/Halmrast ca 8 km syd for Hov.
Boligen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier de senere år, men må likevel påregnes noe vedlikehold/oppgradering bla grunnet alder.
Leieinntekter med leilighet i underetasje er opplyst til kr 5100,- pr år ink. alle avgifter. Dette er hensyntatt i verdisettelsen selv om leilighet ikke er byggemeldt i Søndre Land Kommune.
Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.
Eiendommen ligger i et område med noe varierende etterspørsel, og omsetningstiden kan variere en del ut fra type eiendom og standard.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området eller områder med tilsvarende popularitet.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale kostnader og eiendomsskatt iht kommunens satser.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig m/leilighet i sokkeletasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/leilighet i sokkeletasje	Kr.	2 100 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 410 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000



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.

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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig m/leilighet i sokkeletasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. Etasje	48	48	0	Soverom , Soverom 2, Loftsstue	
1. Etasje	86	78	8	Bad , Soverom , Gang , Kjøkken , Stue	Trapperom til kjeller, Hagestue
Sokkeletasje	86	59	27	Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad	Bod opprinnelig del, Bod 2 opprinnelig del, Vaskekjeller opprinnelig del
Sum	220	185	35		

Kommentar

Adkomst mellom enheter via dør på bad i leilighet sokkeletasje. Det er ikke montert brannjør mellom enheter. 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 2. Etg med skråtak. 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 målereglene. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Tegninger for denne bygningen er ikke innhentet og gjennomgått. Fremlagt dokumentasjon fra 2021 gjeldende at boligen har 2 boenheter.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke godkjent brannskille mellom leilighet og bolig iht dagens krav. Anbefalt at det monteres seriekoblede brannvarslere i boligen.

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider. Mye av arbeider utført av tidligere eier er utført som egeninnsats av ufaglært.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	51	0	51		Bod , Garasje

Sum	51	0	51
-----	----	---	----

Kommentar

Bygningen er oppmålt med lasermåler.
Det er bruken av rommene ved befarings 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
Byggetegninger er ikke innhentet for denne bygningen. Byggetegninger skal vedligge salgsoppgave og selger er ansvarlig for å kommentere avvik med tegninger opp mot faktiske forhold.

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:

Uthus					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	13	0	13		Bod
Sum	13	0	13		

Kommentar

Bygningen er oppmålt med lasermåler.
Det er bruken av rommene ved befarings 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
Byggetegninger er ikke innhentet for denne bygningen. Byggetegninger skal vedligge salgsoppgave og selger er ansvarlig for å kommentere avvik med tegninger opp mot faktiske forhold.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
20.10.2022	Tor Håkon Schjørlien	Takstmann
	Tord Emil Ingvaldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	69	14		0	1391.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Randsfjordvegen 897

Hjemmelshaver

Ingvaldsen Tord Emil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Halmrast/Fall i Søndre Land Kommune.
Fra eiendommen er det ca 8 km til Hov som er kommunens hovedsete med de fleste fasiliteter.
Området er spredt bebygget med boliger og landbrukseiendommer.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Privat vann fra brønn som er plassert i kjeller.
Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn.
Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft.
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

Vedtatt reguleringsplan FV34. Grime-Vesleelva iht kommunens webkart.
Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Om tomten

Eiendommens tomtareal er beregnet areal som er innhentet fra kommunens web tjeneste for eiendommer.
Tomt med slakt skrånet terreng.
Tomten er opparbeidet på 2 nivåer med plen, grus, støttemurer, belegningsstein og diverse beplantning.
Tomten har støygjerde mot veg som går forbi eiendommen.
Noe støy fra trafikken må påregnes.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Forutsatt at egenerklæringsskjema oversendes før rapport benyttes i salgsoppgave.	Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Eier		Viste eiendommen og ga informasjon ved befaring.	Ingen	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei
Tidligere takst			Innhentet	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Dokumentasjon på bruksendring til 2 boenheter			Fremvist	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 eliers 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 elektroaglig 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.
- Fuktsøk: 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 hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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 godkjenning 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/

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/RP5274>

KLAGORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	61220112
Adresse	Randsfjordvegen 897		
Postnr.	2864	Sted	Fall
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 7 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	EIKA forsikring	Polise/avtalenr	6774673
Selger 1 Fornavn	Tord Emil	Ettemavn	Ingvaldsen

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fukttinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Fuktmerker i ene muren i kjeller
- 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 ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Skjevheter i veranda på vestsiden

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Mus

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Verandadør i kjeller. Punktert stuevindu i kjeller. Blåst inn snø under mønet.

12. 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 / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn: Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet verandadør og stuevindu i kjeller i 2019. Utført av eier.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn: Vokks
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Kontroll av anlegg etter lynnedslag (2021, Vokks). Nytt ledningsnett og stikkkontakter i 2.etg (2019, egeninnsats)

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

16. 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 ☐ Vet ikke Kommentar:

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke Kommentar:

18. 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 ☐ Vet ikke Kommentar:

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Søndre Land kommune

21. 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 ☐ Vet ikke Kommentar:

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Tilstandsrapport fra takstmann

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 boligselsøkerforsikring 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter 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 tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

☐

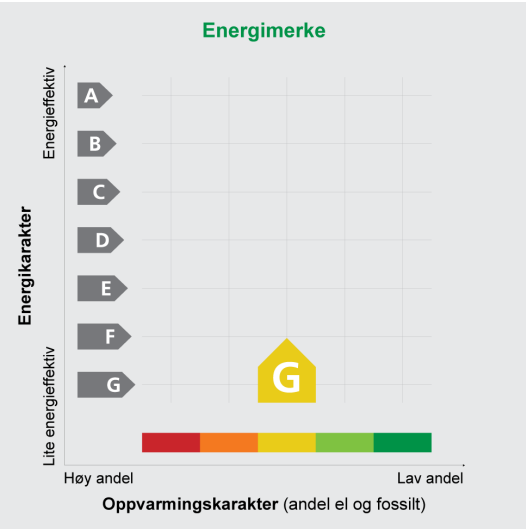
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 07/11/2022 16:27:05 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

ENNOVA

Adresse	Randsfjordvegen 897
Postnr	2864
Sted	FALL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	69
Bnr.	14
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	157674234
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2022-1452673
Dato	07.11.2022



Innmeldt av

Tor Håkon Schjørlien Lie Bygg & Takst AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Deres ref./deres dato: **Vår ref.:**

Dato: 06.04.2022

INGVALDSEN TORD EMIL
Anders Perstuen
NORDSKOGVEGEN 21
2827 HUNNDALEN

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Randsfjordvegen 897-H0101

Gårds- og bruksnr: 3447-69/14

Feiervesenet gjennomførte brannforebyggende

Tiltak: Tilsyn

Status: Utført

Årsak ikke utført:

den 06.04.2022 i din bolig. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik. Besøket er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp: (1)

1.

Dato: 06.04.2022

Gjelder: Ildsted

Saksbehandler: Anders Perstuen

Beskrivelse: Ukjent type ildsted, pakning i dør ødelagt og må byttes med ny.

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler.

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Anders Perstuen på telefon 90774479 eller på e-post til anders.perstuen@sondre-land.kommune.no.

Med hilsen
Feiervesenet



Deres ref./deres dato: **Vår ref.:**

Dato: 01.06.2022

INGVALDSEN TORD EMIL
Per Tore Lundberg
NORDSKOGVEGEN 21
2827 HUNNDALEN

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Randsfjordvegen 897-H0101
Gårds- og bruksnr: 3447-69/14

Feiervesenet gjennomførte brannforebyggende

Tiltak: Feiing

Status: Utført

Årsak ikke utført:

den 31.05.2022 i din bolig. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik. Besøket er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler.

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Per Tore Lundberg på telefon 46810429 eller på e-post til pertore.lundberg@sondre-land.kommune.no.

Med hilsen
Feiervesenet



Egne notater Randsfjordvegen 897

OMREGISTRERT BYGNING FRA ENEBOLIG TIL ENEBOLIG MED UTLEIENHET - GBNR. 69/14

Det er anbefalt at det er installert seriekoblede trådløse brannvarslere som dekker alle etasjer, jf. forskrift om brannforebygging § 7 note 10 i veiledning.

Bygningen er nå registrert med en ny boenhet som har fått adresse Randsfjordvegen 897 med boenhetsnummer U0101.

For tildeling av renovasjonsdunker til den nye boenheten ber vi om at du tar kontakt med Horisont. Det vil bli lagt til ekstra renovasjonsgebyr for boenheten fra kommunens side.

Med vennlig hilsen
Søndre Land kommune

Terje Sørensen
Byggesaksbehandler

Etter våre rutiner er dette dokumentet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg:

Kopi: Geir Hagen, teknisk drift

Hovsbakken 1, 2860 Hov Telefon: 61 12 64 00
E-post: mailto:epost@sondre-land.kommune.no
www.sondre-land.kommune.no
Bankgiro: 2075 08 01995 Org. nr.: 961 381 630



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. AVTREKKSVENTILATORER 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 annonse 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 - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 61220112

Adresse: Randsfjordvegen 897, 2864 Fall

Betegnelse: GNR 69, BNR 14 i Søndre land kommune

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:

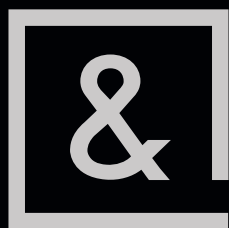
ADR: POSTNR/STED:

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.NO