



SENTRUMSVEGEN 1B

04

Velkommen til Sentrumsvegen 1B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

33

Plantegning

36

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter



SENTRUMSVEGEN 1B

Velkommen til Sentrumsvegen 1B!

Lys og åpen toppleilighet
Perfekt for utleie
2 soverom + kontor/soverom
Heis
Godt med bodplass
Midt i Hov sentrum
Parkeringsplass

Velkommen til visning - husk visningspåmelding!

SENTRUMSVEGEN 1B

Prisantydning	1 350 000
Omkostninger	42 772
Totalpris	1 392 772
Fellesutgifter	1 991 pr. mnd.
P-rom	99 m2
Bruksareal	87 m2
Soverom	3
Bad	1
Etasje	3
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1991



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

2018 - Malt overflater på bad

2018 - Nytt dusjkabinett og servantskap på bad

2018 - Innredet toalettrom nærmest stue

Dette er en unik mulighet for å skaffe deg en toppleilighet med sjeldne kvalifikasjoner i Hov. Boligen har direkte adkomst fra heisen, og sikkerheten er godt ivaretatt, med bruk av nøkkel for å få heisen til denne etasjen. Her har du også gangavstand til alt Hov kan by på

Standarden er løpende vedlikeholdt, det meste er fra byggeår, men noe oppgradert med maling av overflater. Her er det takoppløft i stue og kjøkken som gir godt med naturlig dagslys.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Innredningen har under- og overskap med slette fronter.

Benkeplate med nedfelt vask. Frittstående oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad

Bad innenfor kjøkken med belegg på gulv og malt strie på vegger. Badet er innredet med dusjkabinett, servant og plass til vaskemaskin. Dusjkabinett og servantskap fra 2018. Overflater ble også malt i 2018. Sluk er plassert under kabinett. Ventil i himling. Det er ikke montert varmekilde i rommet.

Toalettrom

Toalettrom beliggende nærmest stue. Rommet er iht opplyst av eier innredet i 2018. Overflater av belegg på gulv og malt strie på vegger.

WC og servant med skap i rommet. Rommet varmes opp med panelovn på vegg.



Toalettrom 2

Toalettrom antatt fra byggeår.

Overflater av belegg på gulv og malt strie på vegger. WC og servant i rommet.

Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

Soverom

Leiligheten har 2 gode soverom, i tillegg til rom som benyttes som kontor/soverom.

Innvendige overflater

Gulv har overflater av belegg og laminat.

Vegger har overflater av malt strie.

Himlinger har overflater av malte plater.



















BELIGGENHET

Leiligheten ligger fint og meget sentral til, midt i Hov sentrum. Her har man det aller meste rett utenfor døra. Kafeen er i 1.etg på samme bygg, og det er matbutikker, apotek, bibliotek og bensinstasjon rett i nærheten.

Det er også kort veg ned til Kråkvika hvor dt er badeplass og båtbygge, og det er kort kjøreveg til Trevatn hvor det er flott område for turer både sommer og vinter, kanopadling, klatrepark etc.

Til Oslo er det ca 1,5 times kjøretur, og til Gjøvik er det ca 25 minutter.

Det er gode bussforbindelser, og det går busser daglig mellom Oslo-Hov, som stopper på bensinstasjonen ca 100 meter unna inngangsdøra til leiligheten.

Sentrumsvegen 1B

Nabolaget Hov - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Hov sentrum sørgående	1 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer		
0.1 km		
Eina stasjon	31 min	🚗
Linje RE30		
27.4 km		
Oslo Gardermoen	1 t 23 min	🚗

Skoler

Fryal skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
231 elever, 14 klasser		
1.9 km		
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min	🚶
174 elever, 18 klasser		
1.9 km		
Dokka videregående skole	26 min	🚗
359 elever		
26 km		
Raufoss videregående skole	32 min	🚗
450 elever		
28.9 km		

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Hov	2 min	🚶
Hovbakken, Søndre Land	2 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

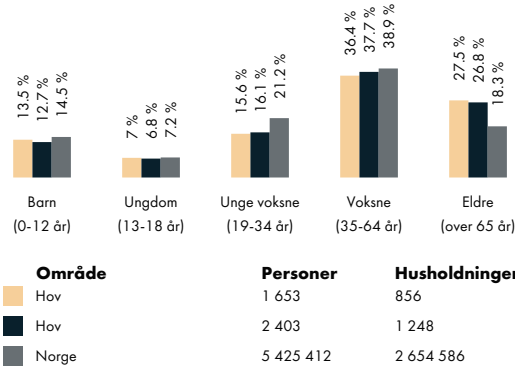
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grettegutua barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
50 barn		
0.5 km		
Hov barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
70 barn		
0.7 km		

Dagligvare

Kiwi Hov	1 min	🚶
PostNord	0.1 km	
Rema 1000 Hov	4 min	🚶
Post i butikk	0.3 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



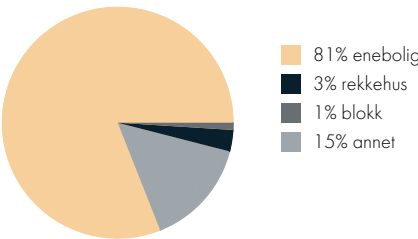
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Sport

Klinkenberg balløkke	11 min	🚶
Ballspill		
1 km		
Fagerlundfeltet balløkke	14 min	🚶
Ballspill		
1.3 km		
Hov Treningssenter	0 min	🚶

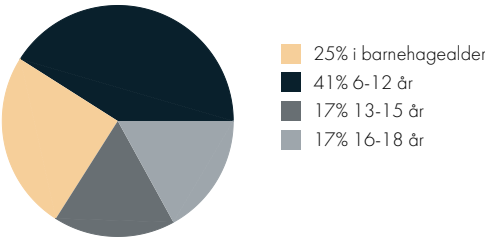
Boligmasse



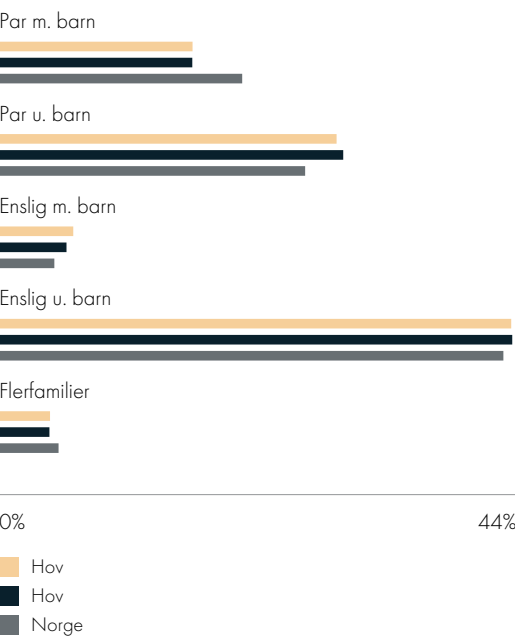
Varer/Tjenester

Bergfoss Senteret	24 min	🚗
Apotek 1 Hov	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

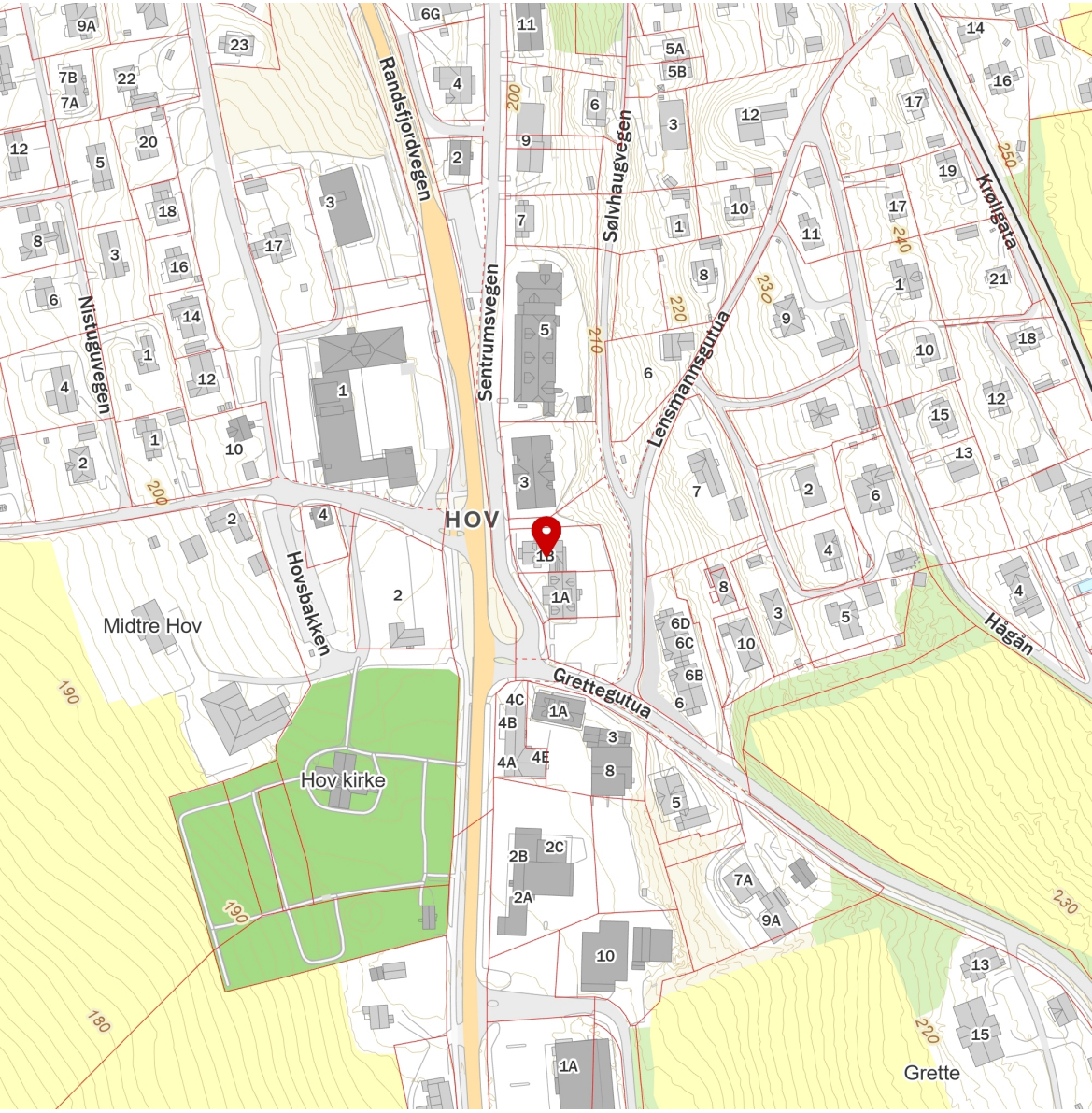


Sivilstand

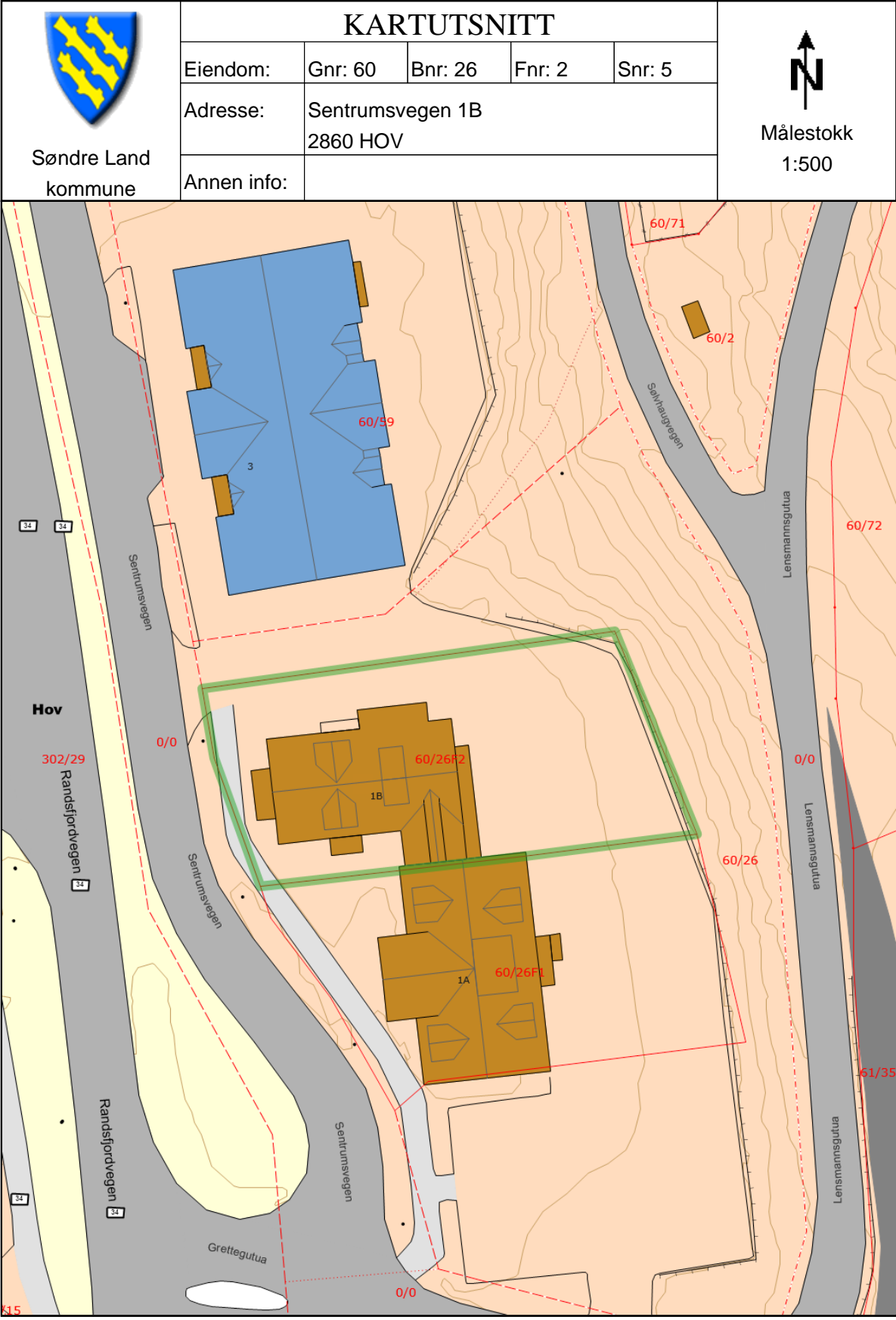
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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. 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 © Finn.no AS 2023

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. 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 © Finn.no AS 2023
















































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. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmedling Gjævik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



11.04.2023 09:37:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
 Gatelys (belysningspunkt)	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
 Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)	 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv
 AnnetGjerde	 MurLoddrett	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Bolig	 Annen næring	 Skrå forstøtningsmur
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Annen næring	 Trafikkøykant	 Vegdekkekant
 Gang- og sykkelvegkant	 Vegkant annet vegareal avgrensning	 Annet vegareal avgrensning
 Trafikkøy	 Veg	 Gang- og sykkelveg
 Sti	 Tettsted	 Stedsnavn
 Husnummer	 Husnummer med bokstav	 Fylkesvegboks
 Fylkesveg gatenavn.	 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.
 Innsjø	 Høydekurve Søndre Land	 Eiendom
 Bebyggd område	 Dyrka mark	 Annet

PLANTEGNING

INNHold

Leilighet beliggende i 3. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad, 2 toalettrom og 2 soverom, kontor (benyttes til soverom) samt kott/teknisk og 2 boder. Ene boden er med ventilasjonanlegg.

P-ROM	99 M ²
BRA	87 M ²



Sentrumsvegen 1b



Skissen er ikke målriktig, avvik forekommer

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

1 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

33 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 350 000,-))

7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

42 772,- (Omkostninger totalt)-----
1 392 772,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

1 991 pr. mnd. Felleskostnadene inkluderer: felles strøm til fellesarealer, forsikring av bygg, løpende utgifter til vedlikehold, snørydding og strøing av fellesarealer + avsetning til kommende vedlikehold.

Kommunale utgifter som vann/avløp, eiendomsskatt, renovasjon blir fakturert direkte fra kommunen til den enkelte seksjon.

Løpende kostnader

Felleskostander, kommunale avgifter, strøm, tv/internett, forsikringer etc er eksempler på løpende kostander.

Sameie

Sameie: Sameiet Sentrumsvegen 1B, Orgnr: 918667482

Fellesgjeld / lånevilkår

I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Forsikring

Sparebank1 Forsikring/ Fremtind

Regnskap

Regnskap kan ses hos megler.

Vedtekter / husordensregler

Dugnader avtales.

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG 3:

- Tekniske installasjoner: Branntekniske forhold.

TG 2:

- Utvendig: Taktekking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer og dører.
- Innvendig: Overflater, etasjeskille/gulv mot grunn og avtrekk kjøkken.
- Våtrom/bad: Overflater vegger, himling og gulv, sluk, membran og tettesjikt bad og ventilasjon.
- Våtrom/toalettrom: Overflater og konstruksjon.
- Våtrom/toalettrom 2: Overflater og konstruksjon.
- Tekniske installasjoner: Vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank og elektrisk anlegg.

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

Selgers egenerklæringsskjema

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

- Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Bytte av dusjkabinett og innredning i 2019. Hagen Rør. Dok. er etterspurt.

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Boligens areal

Primærrom: 99 kvm, Bruksareal: 87 kvm

3. etasje:

Bruksareal: 99 m².Primærrom: 87 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom: Gang, kjøkken, stue, bad, 2 toalettrom, 2 soverom og kontor (benyttes som 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: 956 kvm, Eierform: Festet fellestomt

Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Parkering på merkede plasser utenfor bygningen.

Byggemåte

Saltakkonstruksjon i tre med dimensjonering og isolering fra byggeår. Konstruksjonen er isolert med mineralull ut fra det som synes på kneloft. Taket er tekktet med takstein fra byggeår. Bygget er oppført i stål som bærende konstruksjon og bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel i 2 1/2 etg. Vinduer med isolerglass. Adkomstdør til leilighet i bunn av trapp med malte overflater. Døren har påmontert dørpumpe

Gulv har overflater av belegg og laminat. Vegger har overflater av malt strie. Himlinger har overflater av malte plater. Leiligheten har gulvkonstruksjon av betongdekke. Trapp opp fra dør mot denne enhet med belegg i trinn og håndlist på vegg. Dører med malte overflater til soverom. 7 dører med malte overflater som er merket med B30(Branndører). Tredør med malte overflater til bad.

Lovlighet: Det foreligger tegninger i kommunens arkiver, men det er avvik fra disse i forhold til dagens bruk.

Ett soverom er litt større enn på tegningen, en bod er bygget om til soverom. I tillegg er den ene boden i gangen nå ett toalettrom.

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

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1992 på selve bygningen i kommunens arkiver.

Barnehage / skole i området

Grettegutua barnehage 0.5 km
Hov barnehage 0.7 km

Fryal skole 1.9 km
Søndre Land ungdomsskole1.9 km
Dokka videregående skole 26 km
Raufoss videregående skole 28.9 km

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med strøm.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

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

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 11 565 pr. år
Kom. avg. inkl fast årlig beløp på: Vann, avløp og renovasjon. I tillegg kommer forbruksgebyr iht til kommunens satser. Tjeneste vil normal ha en prisøkn. hvert år. Vi tar forbehold om avvik i oppgitt beløp.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 719 908 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 591 670 pr. 31.12.21

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

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

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
Sentrumsformål - Nåværende

Kommuneplan:
Kommuneplan (11.4.2016)

Gjeldene reguleringsplan:
3447 0536051 Hov sentrum (23.4.2014)
Bolig/Forretning/kontor
3447 0536051 Hov sentrum (23.4.2014)
Gangveg/gangareal/gågate
3447 0536051 Hov sentrum (23.4.2014) Gatetun
3447 0536051 Hov sentrum (23.4.2014) Gul sone iht. T-1442

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

- 1991/8521-5/20 Festekontrakt - vilkår
19.12.1991
Overført fra: 3447-60/26/2/2 F

- 1997/5030-2/20 Festekontrakt - vilkår
14.08.1997
Overført fra: 3447-60/26/2/1 F

Vei/vann/avløp

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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 hvis 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

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel

Sentrumsvegen 1B, 2860, Hov, Gnr. 60 bnr. 26 snr. 5 orgnr. 918667482 Fnr. 2 i Søndre Land kommune

Eier

LM Invest AS v/Lars Mølbach v. Lars Møblach

Oppdragsnummer

61-23-0019

Meglernes vederlag

Innhenting opplysninger (Kr.11 400)
Markedspakke (Kr.22 900)
Visninger pr. stk. (Kr.2 000)
Panteattest selger (Kr.125)
Oppgjør (Kr.6 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 350 000,-) (Kr.55 000)
Tilrettelegging (Kr.7 900)
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 vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Sentrumsvegen 1 B, 2860 HOV

📖 SØNDRE LAND kommune

gnr. 60, bnr. 26, snr. 5, fnr. 2

Markedsverdi

1 350 000

Areal (BRA): Leilighet 99 m²



Befaringsdato: 31.03.2023

Rapportdato: 03.04.2023

Oppdragsnr.: 20279-1327

Referansenummer: GA3961

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien

Vår ref: Tor Håkon Schjørlien



Gyldig rapport
03.04.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

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

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

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

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

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

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst,

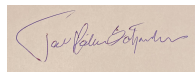
Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og

Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig



Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- 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

GENERELT OM EIENDOMMEN:

Eiendommen ligger plassert i Hov sentrum hvor denne leiligheten ligger i 3.Etg av bygning som består av leiligheter og forretninger. Denne leilighet på topplan og har delvis skråhimlinger som medfører at oppgitt areal er noe lavere enn gulvareal. Hov sentrum byr på de fleste servicetilbud og fasiliteter. Leiligheten inneholder blant annet tre soverom, bad og 2 toalettrom. Funksjonelt kjøkken med plass for spisemøbler. Parkering på merkede plasser utenfor bygningen.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Bygningen er oppført i 1991. Denne leiligheten ligger i 3. Etg. og har adkomst via heis og trapp. Etasjeskiller som er gulvkonstruksjon i denne enhet av betongdekke. Vegger over grunnmur er oppført stål som bærende konstruksjon med utvendig trepanel iht opplyst fra tidligere salgsoppgave. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med takstein fra byggeår. Kneloft med adkomst via luke i knevegg.

OPPVARMING: Leiligheten varmes opp med strøm.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Leiligheten har hovedsaklig standard fra byggeår, men er løpende vedlikeholdt og noe oppgradert med maling av oveflater. Antatt at belegg på gulv i bad er nyere enn byggeår men eksakt alder er ikke kjent. Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

VANN:

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.

AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes. Tomten er opparbeidet med asfalterte overflater. Parkering på eiendommen hvor denne enheten har 2 faste plasser i bakgården.

REGULERING:

Vedtatt reguleringsplan for Hov sentrum er gjeldende for eiendommen ut fra det som fremkommer i kommunens webkart. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Leilighet - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakkonstruksjon i tre med dimensjonering og isolering fra byggeår. Konstruksjonen er isolert med mineralull ut fra det som synes på kneloft. Taket er tekket med takstein fra byggeår. Bygget er oppført i stål som bærende konstruksjon og bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel i 2 1/2 etg. Vinduer med isolerglass. Adkomstdør til leilighet i bunn av trapp med malte overflater. Døren har påmontert dørpumpe.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av belegg og laminat. Vegger har overflater av malt strie. Himlinger har overflater av malte plater. Leiligheten har gulvkonstruksjon av betongdekke. Trapp opp fra dør mot denne enhet med belegg i trinn og håndlist på vegg. Dører med malte overflater til soverom. 7 dører med malte overflater som er merket med B30(Branndører). Tredør med malte overflater til bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Bad innenfor kjøkken med belegg på gulv og malt strie på vegger.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant og plass til vaskemaskin.
Sluk er plassert under kabinett.
Ventil i himling.
Det er ikke montert varmekilde i rommet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredningen har under og overskap med slette fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Oppvaskemaskin, komfy og kjøleskap montert på kjøkken.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

SPESIALROM
Toalettrom beliggende nærmest stue.
Rommet er iht opplyst av eier innredet i 2018.
Overflater av belegg på gulv og malt strie på vegger.
WC og servant med skap i rommet.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.
Toalettrom antatt fra byggeår beliggende nærmest stue.
Overflater av belegg på gulv og malt strie på vegger.
WC og servant i rommet.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber og plast.
Stoppekran er plassert på kott.
Synlige avløpsrør innvendig i boligen består av: Plast.
Ventilasjonsanlegget i leiligheten er felles med frisør i 1 etg. iht opplyst i takst fra 2016.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m²
Totalpris	1 350 000

Arealer [Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
3. Etasje	99	87	12	
Sum	99	87	12	

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)
Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet
• Det foreligger ikke tegninger
Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand



Spesielt for dette oppdraget/rapporten
For leiligheter i sameie er det kun denne enhet som er vurdert innvendig og utvendig. Utvendige forhold er vurdert fra bakkenivå, men det er kun bygningsdeler som har tilgang fra denne enhet som er medtatt under konstruksjoner.
Takkonstruksjon er kun vurdert om denne grenser mot leiligheten. Drenering og grunnmur/grunnforhold er ikke vurdert da dette er forhold som grenser mot enheter i 1. Etg.
Utvendig vedlikehold må påregnes som felles med andre seksjoner i bygget og kostnader med dette deles vanligvis etter sameiebrøk.
Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Brann og lydskiller i boligen/leiligheten er ikke vurdert grunnet svært begrenset mulighet for vurdering av brann og lydforhold.

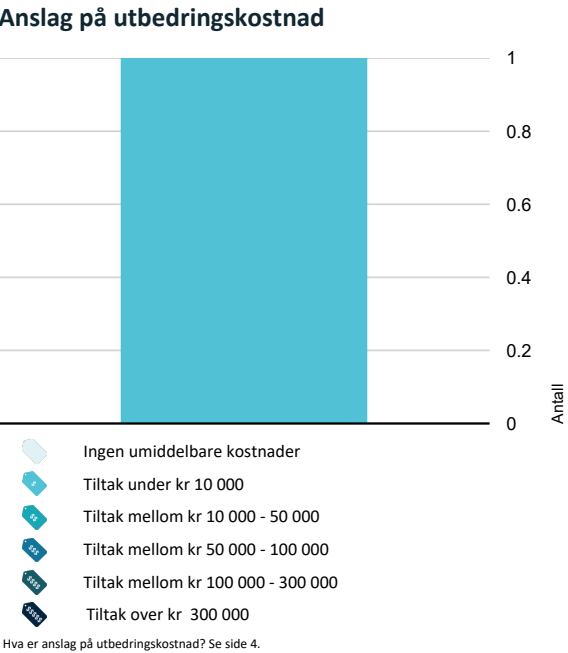
Forutsatt at brann og lydskiller er utført iht gjeldende krav for byggeår. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent.
Kneloft vurdert fra luker i knevegger. Loft over himlinger som er horisontale er ikke vurdert da det ikke var adkomst fra denne enheten.

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

Leilighet

 **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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



Sammendrag av boligens tilstand

<p>Røykvarslere montert i leiligheten og disse er antatt seriekoblet.</p> <p>Pulverapparat var plassert utenfor adkomstdør ved befaring.</p> <p>Det er til en hver tid eiers ansvar at brann tekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.</p> <p>Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.</p> <p>Eldre boliger enn Tek 10:</p> <p>Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha en røykvarsler i hver etasje. Det anbefales å montere røykvarslere i hvert rom, bortsett fra på badet.</p> <p>Har du et bad med mye damp bør du ha en temperaturvarslere.</p> <p>Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:</p> <p>-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver</p> <p>-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter</p> <p>-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.</p> <p>-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.</p> <p>Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.</p> <p>Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.</p> <p> Kostnadsestimat: Under 10 000</p>	Gå til side
<p> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</p>	
<p> Utvendig > Takteking</p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.</p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.</p> <p>Observert fuktmerker i undertak som tyder på påbegynnende lekkasje fra tak.</p> <p>Noe mose på tak observert fra bakkenivå.</p>	Gå til side
<p> Utvendig > Veggkonstruksjon</p> <p>Det er påvist andre avvik:</p> <p>Lokalt observert felt i vegg som er uisolert ved besiktigelse av takkonstruksjon via luke i himling.</p>	Gå til side
<p> Utvendig > Takkonstruksjon/Loft</p> <p>Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.</p> <p>Observert fuktmerker i treverk ved besiktigelse av kaldloft/kneloft. Dette indikerer noe lekkasje fra tak og utettheter i undertak.</p> <p>Overgang mellom skråtak og knevegg er ikke tettet med vindsperre. Isolasjon er dels synlig i dette området og dette kan medføre noe kondensering, men ikke observert skader der dette område var synlig ved befaring.</p>	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

<p> Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom</p> <p>Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.</p>	Gå til side
<p> Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom 2</p> <p>Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.</p>	Gå til side
<p> Tekniske installasjoner > Vannledninger</p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.</p> <p>Enkelte vannrør er dårlig festet.</p>	Gå til side
<p> Tekniske installasjoner > Avløpsrør</p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.</p>	Gå til side
<p> Tekniske installasjoner > Ventilasjon</p> <p>Det er avvik:</p> <p>Ingen indikasjoner på at ventilasjon i leiligheten ikke fungerer tilfredsstillende ved befaring, men alder på anlegget tilsier at vedlikehold må påregnes som nært forestående.</p> <p>Justeringsventil er stedvis ikke montert eller demontert.</p>	Gå til side
<p> Tekniske installasjoner > Varmtvannstank</p> <p>Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.</p>	Gå til side
<p> Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg</p> <p>Elektrisk anlegg fra byggeår som er løpende vedlikeholdt etter behov.</p> <p>Stort sikringskap mot heishuset hvor også el for ventilasjonsanlegget er plassert.</p> <p>Strømmåler opplyst montert i 1 etg.</p>	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket er forenklet og hensyntar ikke punkter som etterisolering og utskifting av vinduer/dører ell. Det vil da være behov for en utvidet energimerking som er mer omfattende. Utvidet energiattest kan utarbeides etter forespørsel, men det gjøres oppmerksom på høyere kostnader med dette. Det er kun forenklet utgave som vanligvis vedligger salgsoppgave. Forenklet energimerking baserer seg hovedsaklig på byggeår, ventilasjon og oppvarming. Dette vil derfor kun være en pekepinn i forhold til hvilke tiltak som anbefales for å få en mer energieffektiv bolig.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

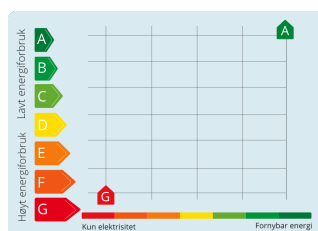
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

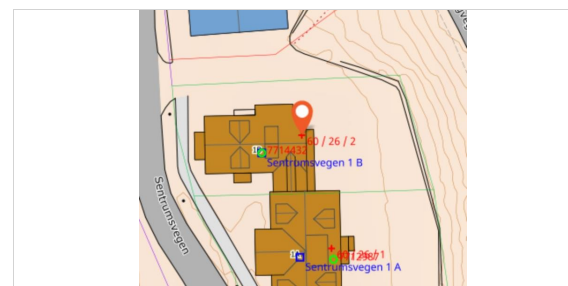
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1991

Kommentar

Opplyst byggeår i tidligere takst.

Anvendelse

Leilighet/bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men enkelte bygningsdeler har utgått eller nærmer seg utgått forventet levetid, oppgraderinger må påregnes som nært forestående.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Malt overflater på bad
2018	Modernisering	Nytt dusjkabinett og servantskap på bad.
2018	Modernisering	Innredet toalettrom nærmest stue.

UTVENDIG

Taktekking

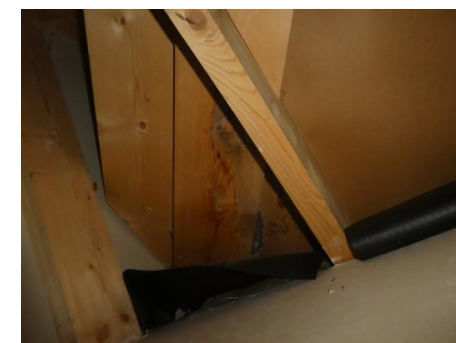
TG 2

Taket er tekkt med takstein fra byggeår.

Undertak er vurdert fra luker i knevegger.

Dekkbord av tre montert.

Tak er ikke vurdert i sin helhet, men kun ut fra de forhold som synes fra kneloft og bakkeplan som ligger inntil denne enheten.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Observert fuktmerker i undertak som tyder på påbegynnende lekkasje fra tak.

Noe mose på tak observert fra bakkenivå.

Tiltak

- Andre tiltak:

Alder og nevnte punkter tilsier at takteking må påregnes utskifting/vedlikehold som nært forestående.

Veggkonstruksjon

TG 2

Bygget er oppført i stål som bærende konstruksjon og bindingsverk.

Utvendig kledd med malt trepanel i 2 1/2 etg.

Det er kun veggkonstruksjoner som grenser mot denne enhet som er vurdert ut fra det som er synlig innvendig og fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lokalt observert felt i vegg som er uisolert ved besiktigelse av takkonstruksjon via luke i himling.

Tiltak

- Andre tiltak:

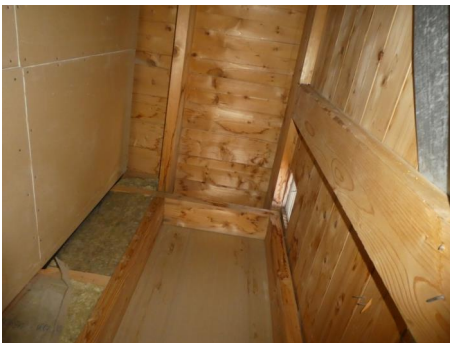
Lokal utbedring anbefales.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakkonstruksjon i tre med dimensjonering og isolering fra byggeår. Konstruksjonen er isolert med mineralull ut fra det som synes på kneloft. Det er kun del av konstruksjonen som grenser mot denne enhet med adkomst fra luker i knevegger som er vurdert.



Fuktmerker undertak



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Observert fuktmerker i treverk ved besiktigelse av kaldloft/kneloft. Dette indikerer noe lekkasje fra tak og utettheter i undertak. Overgang mellom skråtak og knevegg er ikke tettet med vindsperre. Isolasjon er dels synlig i dette området og dette kan medføre noe kondensering, men ikke observert skader der dette område var synlig ved befaring.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Alder og nevnte punkter tilsier at det må påregnes vedlikehold/utskifting av takteking som nært forestående.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass.



Manglende tettelst

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Ingen indikasjoner på punkteringer ved befaring, men dette kan i noen tilfeller være vanskelig å avdekke grunnet lysforhold. Observert noe overflateslitasje på vinduer. Tettelst mellom vindu og karm var stedvis noe manglende.

Tiltak

- Tiltak:

Alder og nevnte punkter tilsier at utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående.

Dører

TG 2

Adkomstdør til leilighet i bunn av trapp med malte overflater. Døren har påmontert dørpumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe slitte overflater ved befaring.

Tiltak

- Tiltak:

Anbefales noe vedlikehold av overflater.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Gulv har overflater av belegg og laminat. Vegger har overflater av malt strie. Himlinger har overflater av malte plater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert enkelte småskader i overflater og stedvis estetisk ufagmessig avslutning.

En del hull i veggoverflater etter tidligere opphengte gjenstander i rommene.

Tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Leiligheten har gulvkonstruksjon av betongdekke. Overflater av betongdekke er ikke vurdert i sin helhet da innredede rom har gulv (laminat og belegg) over betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Noe skjevheter er ikke unormalt for eldre bygninger. Dette medfører ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak.

Radon

TG 0

Boligen ligger minimum 3 etg. over bakkenivå og radonmålinger er derfor ikke relevant.

Innendige trapper

TG 1

Trapp opp fra dør mot denne enhet med belegg i trinn og håndlist på vegg.



Innendige dører

TG 1

Dører med malte overflater til soverom. 7 dører med malte overflater som er merket med B30(Brannndører). Tredør med malte overflater til bad.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad innenfor kjøkken med belegg på gulv og malt strie på vegger. Badet er innredet med dusjkabinett, servant og plass til vaskemaskin. Sluk er plassert under kabinett. Ventil i himling. Det er ikke montert varmekilde i rommet. Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom da det ikke er godkjente tettesjikt på vegger i våtsone ut fra dagens krav.

Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av malt strie. Himlinger har overflater av malte plater. Opplyst at vegger er malt i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

For at rommet skal tilfredsstillende krav til våtrom må det legges godkjent tettesjikt i våtsone. Forutsatt videre bruk av kabinett slik rommet fremsto ved befaring.

Overflater Gulv

Gulv har overflater av belegg. Fall mot sluk er målt med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt ut fra de målinger som ble gjennomført ved befaring.

Tiltak

- Andre tiltak:

Da det er tilnærmet flatt er dette avvik fra dagens krav til våtrom, men det er oppkant på belegg ved dør og på vegg i rommet som forhindrer at vann kan renne ut av rommet ved en evt lekkasje.

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i rommet antatt fra byggeår. Sluk er ikke vurdert i sin helhet da kabinett ikke lot seg flytte uten evt. demontering. Synlig gulvbelegg er tettesjikt på gulv i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran/tettesjikt må legges på vegger i våtsone for at rommet skal tilfredsstillende krav til vannetthet.

Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett. Servant med skap. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Ventilasjon

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg i bygget.

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.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til bad. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Innredningen har under og overskap med slette fronter. Benkeplate med nedfelt vask. Oppvaskemaskin, komfy og kjøleskap montert på kjøkken.

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales vurdert å føre avtrekk fra ventilator ut i friluft.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom beliggende nærmest stue. Rommet er iht opplyst av eier innredet i 2018. Overflater av belegg på gulv og malt strie på vegger. WC og servant med skap i rommet. Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

3. ETASJE > TOALETTRUM 2

Overflater og konstruksjon

Toalettrom antatt fra byggeår beliggende nærmest stue. Overflater av belegg på gulv og malt strie på vegger. WC og servant i rommet. Rommet varmes opp med panelovn på vegg.



Oversiktsbilde toalettrom

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Alder tilsier at oppussing/vedlikehold må påregnes som nært forestående selv om det ikke er observert skader utover normal bruksslitasje ved befaring.

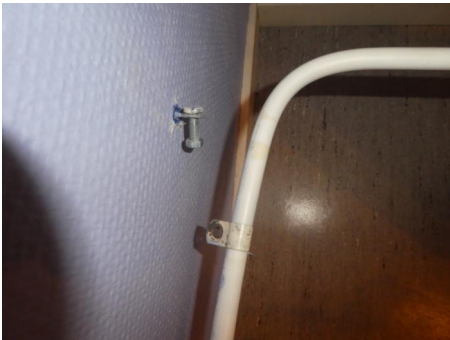
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

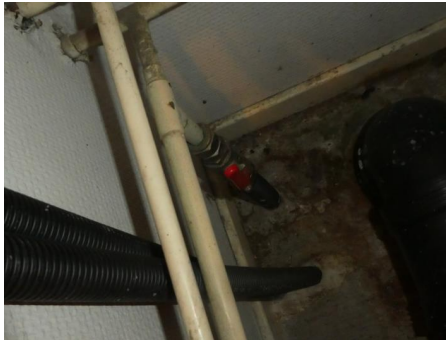
Vannledninger

TG 2

Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber og plast.
Stoppekran er plassert på kott.



Løst feste til vannrør



Stoppekran

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vannrør er dårlig festet.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ytterligere innfesting av vannrør anbefales.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør innvendig i boligen består av: Plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjonsanlegget i leiligheten er felles med frisør i 1 etg. iht opplyst i takst fra 2016.
Filter sist skiftet i 2016 ut fra det som er registrert på merkelapp utenpå aggregat.
Ventilasjonsrommet disponeres derfor i fellesskap selv om dette er plassert i denne leilighet.



Manglende justeringsmulighet av ventil i soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen indikasjoner på at ventilasjon i leiligheten ikke fungerer tilfredsstillende ved befaring, men alder på anlegget tilsier at vedlikehold må påregnes som nært forestående.
Justeringsventil er stedvis ikke montert eller demontert.

Tiltak

- Tiltak:

Anleggets alder tilsier at det må påregnes vedlikehold som nært forestående.
Filter må påregnes skiftet og dette anbefales utført minst en gang pr. år.
Anbefales at anlegget gjennomgås av fagmann for ytterligere informasjon om tilstand.

Varmtvannstank

TG 2

Bereder er plassert på kott/teknisk rom

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår som er løpende vedlikeholdt etter behov.
Stort sikringsskap mot heishuset hvor også el for ventilasjonsanlegget er plassert.

Strømmåler opplyst montert i 1 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 når det har blitt utført arbeider med anlegget, men antatt at det er utført noe arbeider med el. anlegg ved innredning av WC rom i 2018.

- 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?
Ja Vurdert ut fra at det er utført noe arbeider ifbm innredning av WC rom i 2018.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent

- Har det vært brann, branntillop 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

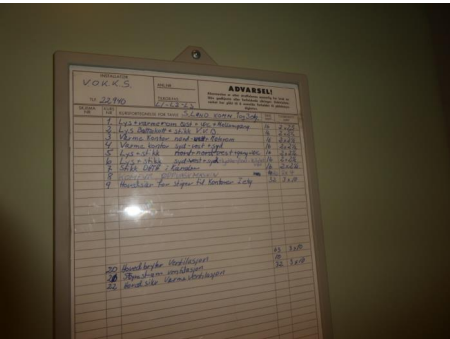
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- 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?
Nei

Lokalt observert noe løs lysbryter.

På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegget i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige.



Løs lysbryter

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarslere montert i leiligheten og disse er antatt seriekoblet. Pulverapparat var plassert utenfor adkomstør ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

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

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Pulverapparat må påregnes 10 års-service eller at det anskaffes nytt.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ja Røykvarsler på ett soverom var ikke montert ved befaring.



Punkt hvor røykvarsler ikke var montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

99 m²/87 m²

Leilighet: Gang, 2 Toalettrom, Kott, 2 Bod, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

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.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

1 350 000

Markedsvurdering

Praktisk leilighet beliggende i sentrum av Hov. Heis fra bakkeplan og opp i leilighet. Leiligheten er beliggende på topplan og har vinduer i 4 retninger. Eiendommen ligger i Hov sentrum som er et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommer er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.



Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader dekker vedlikehold og forsikring av bygning, strøm i fellesarealer, brøyting, grusing, vedlikehold og service av heis og festeavgift for tomt iht opplyst av eier.

Kr. 23 892

Kommunale kostnader og eiendomsskatt iht kommunens satser.

Kr.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) **Kr. 24 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr. 3 850 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr. - 1 300 000

Sum teknisk verdi - Leilighet **Kr. 2 550 000**

Sum teknisk verdi bygninger **Kr. 2 550 000**

Tomteverdi

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

Normal tomtieverdi

Kr. 150 000

Beregnet tomtieverdi **Kr. 150 000**

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



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. Etasje	99	87	12	Gang , Toalettrom , Toalettrom 2, Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom / kontor	Kott / teknisk, Bod , Bod m/ventilasjonsanlegg
Sum	99	87	12		

Kommentar

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.
Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel. Deler av rom med skråtak er ikke medtatt grunnet takhøyde under 1,9 m-regel.
Rom hvor strømtavle er montert og heis er ikke medtatt i ovenstående arealoppstilling da dette ikke er vurdert som en del av denne seksjonens BRA. Rom med ventilasjonsanlegg er tatt med som del av BRA, men S-rom. Dette rommet har ikke tellende areal ut fra åpne arealer da det er montert ventilasjonsanlegg i rommet, men likevel medtatt grunnet at rommet ville vært måleverdig uten ventilasjonsaggregat montert i rommet. Ut fra det som er opplyst er dette med under denne seksjonen og derfor medtatt, men antatt at anlegg som er montert i rommet gjelder flere leiligheter i bygget. Rommet har ikke nevneverdig bruksverdi da det er lite plass til lagring ell. foran ventilasjonsanlegget. 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 måleregler.
Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).
Trapp opp til gang i leiligheten er medtatt i BRA grunnet at trappen ikke går utover sin egen horisontalprojeksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Stedvis observert skade i overflate som kan medføre brudd på brannskille.
Brannskille lar seg ikke vurdere i sin helhet og det forutsettes at dette er utført iht gjeldende krav for byggeår.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Arbeider utført i 2018. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde målt til 2,04 m. utenfor bod.
Takhøyde målt til 2,37 m. der det er horisontal himling.
Ellers skråtak med knevegg der det er lavere takhøyde.
Dagens krav til takhøyde i oppholdsrom er 2,40 m. Takhøyde kan i enkelte områder være under 2,40 m etter dagens krav, men da ikke under 2,20 m. Avvik opp mot dagens krav er ikke unormalt for eldre boliger, dette medfører ikke nødvendigvis behov for tiltak.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.



Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført etter 2011 kan takhøyde ned til 2,2m godkjennes.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2023	Tor Håkon Schjørlien alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	60	26	2	5	956.8 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato
Sentrumsvegen 1 B							
Hjemmelshaver							
Lm Invest AS							
Kommentar							
Ingen opplysninger er gitt vedrørende festekontrakt.							
Festeavgift fordeles på de enkelte seksjoner iht S-brøk.							
Sameiebrøk er iht grunnbok for S.nr 5: 107/471							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
825 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eierinformasjon		Gitt pr. telefon.	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst		Opplysninger om oppgraderinger er i sin helhet hentet fra takst og opplyst av tidligere eier.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Gjennomgang av sammenligbare salg.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Forutsatt at egenerklæringsskjema oversendes før rapport benyttes i salgsoppgave.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		Gjennomgang av tomtegrenser og areal av tomt innhentet via kommunens webkart.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Innhenting av hjemmelsinformasjon.	Gjennomgått	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 elers 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasegrad: 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/GA3961>

KLAGEORDNING 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.	61230019
Adresse	Sentrumsvegen 1B		
Postnr.	2860	Sted	Hov
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Lars	Ettemavn	Møblach / LM Invest AS v/Lars Møblach

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 / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn: Bademiljø Hagen Rørservice AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bytte av dusjkabinett og innredning i 2019
- 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: Etterspurt fra Bademiljø
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
- 4. 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 / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fukttinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
- 6. 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:
- 7. 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

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

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

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:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

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

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. Villkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings 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. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

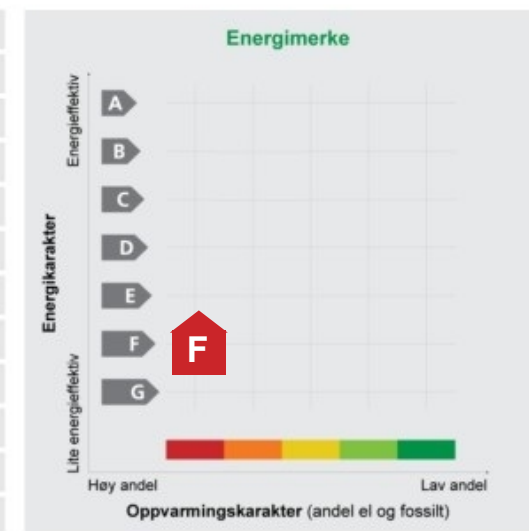
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 12/04/2023 15:31:27 (EES-versjon: 2)



Adresse	Sentrumsvegen 1B
Postnr	2860
Sted	HOV
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	60
Bnr.	26
Seksjonsnr.	5
Festenr.	2
Bygn. nr.	7714432
Bolignr.	H0301
Merkenr.	e01ae53b-8051-4773-a5ef-b1348527d418
Dato.	03.04.2023



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.

VEDTEKTER

For eierseksjonssameiet Sentrumsvegen 1B
Gnr. 60 bnr. 26 feste 2 i Søndre Land kommune

KAP1: Bestemmelser om sameiets organisering m.v.

§1

Sameiet navn er Sentrumsvegen 1B og består av eiendommen gnr. 60 bnr. 26 feste 2 i Søndre Land kommune

§2

Eierseksjonsbrøken er basert på størrelsen av den enkelte seksjon og det gir følgende brøker:

Snr. 1	114/471
Snr. 2	75/471
Snr. 3	100/471
Snr. 4	75/471
Snr. 5	107/471

Snr. 1 og 2 er næringsseksjoner og snr. 3, 4 og 5 er boligseksjoner.

§3

Disse vedtektene kan endres med 2/3-dels flertall av alle sameierne, og forøvrig etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

§4

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte (årsmøte) med mint 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde forslag til saksliste, herunder angivelse av saker eventuelle innkomne saker/forslag som skal behandles av årsmøtet. Årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april måned hvert år. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret vedtar det, eller når minst 2 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forslag som en sameier ønskes behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet avholdes.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon vedkommende eier. Dette er en fravikelse fra eierseksjonsloven § 37. For saker som utvilsomt bare gjelder boligseksjonene er det kun disse som har stemmerett. Tilsvarende har kun næringsseksjonene stemmerett for saker som utvilsomt kun gjelder disse.

Årsmøtet skal behandle årsberetning fra styret, godkjenning av årsregnskap, vedtagelse av budsjett for inneværende år, gjennomgåelse av revisors beretning, valg av styre og valg av revisor.

Sameiet forvaltes av et styre på 3 medlemmer. Næringsseksjonene har rett til å sitte med minst ett medlem i styret. Styremedlemmene velges for to år. Kun fysiske personer som er myndige kan velges som styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Dersom nytt sameiermøte ikke avholdes ved utløpet av valgperioden, forlenges styrets funksjonstid inntil neste lovlige styrevalg.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av alminnelig (simpelt) flertall, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som underskrives av de tilstedeværende styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall blant de møtende. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget. Styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiets regnskap skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet. Revisor skal avgi skriftlig revisjonsrapport til sameiermøtet.

KAP 2: Bestemmelser om forhold mellom seksjonene og sameiet.

§6

Hver sameier har full råderett over sin egen seksjon, herunder ved salg, utleie og pantsettelse.

Overdragelse av en seksjon forutsetter at styret på forhånd har godkjent erververen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Utleie av en seksjon forutsetter at styret på forhånd har godkjent leietakeren. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ved overtakelse av seksjon hefter kjøperen for tidligere seksjonseiers forpliktelser for utbetalt andel av fellesutgifter og eventuelt andre utgifter sameiet har lovlig fastsatt, dersom disse står utbetalt ved overdragelsen.

§7

Tiltak på, eller endring av bygningens eksteriør så som anbringelse av utvendig solskjerming, varmepumpe, parabolantenne m.v. kan bare skje etter forhåndsgodkjenning av styret. Valg/endring av utvendig farge og type overflatebehandling besluttet av styret.

Som følge av at sameiet er et kombinasjonsbygg, skal næringsseksjonene, i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på fasader som er tilstøtende til sin seksjonen.

§8

Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner, jfr. eierseksjonsloven § 19. Sameiets fellesarealer skal for øvrig benyttes i samsvar med bestemmelser i reguleringsplan og/eller på den måte styret bestemmer.

Utendørsarealene og de deler av bebyggelsen som ikke er å oppfatte som arealer med enerett til bruk, er fellesarealer. De innvendige fellesarealene er avmerket i seksjoneringstegningene.

Fellesarealer vedlikeholdes av sameiet.

Sameiets arealer kan benyttes av de tekniske anleggsinstallasjoners eiere for nødvendig drift og vedlikehold.

Boligseksjonene har enerett til å disponere to biloppstillingsplasser på utendørsarealene. Disse skal merkes. For øvrig disponeres parkeringsarealene av næringsseksjonene.

§9

Utgifter til drift og vedlikehold av sameiet mv., heretter kalt fellesutgifter, fordeles i henhold til sameierbrøken men mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette omfatter all drift og vedlikehold av

bygninger, herunder utvendig vedlikehold og opprustning, innvendig vedlikehold så langt dette skal ivaretas av sameiet, sameiets andel av drift og vedlikehold av utearealer og anlegg, samt alle kommunale eiendomsskatter, avgifter og forsikringspremie for sameiet.

Fra denne hovedregelen gjelder følgende særskilte bestemmelser

- Næringsseksjonene dekker alene alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av utendørsarealene.
- Boligseksjonene dekker alene alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av de innendørs fellesarealene. Dette gjelder blant annet, men ikke begrenset til, oppvarming, vask og drift av heis.

Ovennevnte særskilte bestemmelser gjelder kun så lenge næringsseksjonene ikke bruker de innendørs fellesarealene.

Styret kan fastsette et akontobeløp som sameierne skal innbetale til dekning av løpende og fremtidige fellesutgifter.

§10

Seksjonene må ikke brukes på en måte som urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier skal, for egen regning, vedlikeholde sin seksjon slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Videre skal sameier sørge for at fellesarealer seksjonen er alenebruker til, til enhver tid er ryddig, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsbokser.

Styreleder besitter «masterkey» nøkkel nr1 som passer til alle låser i hele sameiet. Ved innlåsing i leiligheter som ikke er deres, kreves det minimum to personer fra sameiet til å låse opp. Unntaket er livstuende skader.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

KAP 3: Avsluttende bestemmelser

§11

Sameiet er registrert i enhetsregisteret med orgnr 918 667 482

For øvrig gjelder eierseksjonsloven av 23. mai 1997, så langt den ikke er lovlig fraveket ved disse vedtekter.

Ethvert søksmål fra sameiet mot en sameier eller tidligere sameier om krav som springer ut av sameieforholdet, kan anlegges ved Gjøvik Tingrett, som herved vedtas som verneting i kraft av ethvert erverv av seksjon i sameiet.

Sted/dato

Kenneth Skretteberg - styremedlem

Egne notater Sentrumsvegen 1B

[illegible]



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



EIENDOM NORGE
Bransjeforening for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike 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: 61230019

Adresse: Sentrumsvegen 1B, 2860 Hov

Betegnelse: GNR 60, BNR 26, snr 5, fnr 2 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