

 **PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB



GAMLEVEGEN 167

04

Velkommen til Gamlevegen 167

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

27

Plantegning

30

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter



GAMLEVEGEN 167

Dette er en trivelig enebolig over to plan med kjeller. Boligen har noe vedlikeholdsbehov, men vi kan friste med:

FLOTT UTSIKT
SOLRIK TOMT
3 SOVEROM
PEISOVN I STUE
ÅPEN PEIS I KJELLER
GARASJE MED 2 BILOPPSTILLINGSPASSER
UTHUS
NÆRHET TIL RANDSFJORDEN
FINE TURMULIGHETER I OMRÅDET
KORT VEG TIL SKOLE
KORT VEG TIL HOV, DOKKA ETC

Velkommen til en hyggelig visning!

GAMLEVEGEN 167

| | |
|---------------|------------------|
| Prisantydning | 1 200 000 |
| Omkostninger | 44 022 |
| Totalpris | 1 244 022 |
| P-rom | 121 m2 |
| Bruksareal | 159 m2 |
| Soverom | 3 |
| Bad | 1 |
| Eierform | Selveier |
| Byggeår | 1949 |
| Eiet tomt | 2096 m2 |



Trine Grini

Eiendomsmegler

97 03 78 11 / trine@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Storgata 28 2882 Dokka



STANDARD

Dette er en bolig fra 1949, tilbygget i 1970. Boligen har normal standard og planløsning, men kostnader til vedlikehold, oppgraderinger og ferdigstilling av påbegynte arbeider må påregnes.

1. ETASJE

Adkomst med over-/innebygget inngangsparti.

Entrè med praktisk bod, adkomst innenfra.

Gang med trapp. El-anlegg med automatsikringer, i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang i 1. etasje.

Stue

Opplevs som lys og luftig, det slipper godt med dagslys inn gjennom vinduene.

Her er det god plass til spisebord og sittemøbler. Peisovn i rommet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Benkeplate i laminat og vask i rustfritt stål med 1-greps kjøkkenarmatur. Malte plater på vegg mellom over- og underskap. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra kjøkken er det dør ut til hage.

Bad

Fliser på vegger og gulv. Himlingsplater i taket. Varme i gulv.

Badekar innkledd i treverk. Baderomsinnredning med profilerte fronter og heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant med tilhørende belysning. Gulmontert toalett.

Soverom

Boligen har totalt 3 soverom, det ene soverom er i 1. etasje og har god plass til dobbeltseng.

Dette rommet er innredet med skap.

LOFTETASJE

Det er to soverom i loftetasjen, begge med skaplass. Det ene soverommet har garderoberom.
Loftetasjen har i tillegg kott.

KJELLER

Kjeller er innredet med peisstue, men peistue i kjeller tilfredsstillende i krav til oppholdsrom.
Det finnes ikke tegninger av eiendommen i kommunens arkiver.

I tillegg er det bodrom og varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, parkett og gulvbelegg.

Vegger: Panelplater og trepanel.

Himlinger: Panel og himlingsplater.

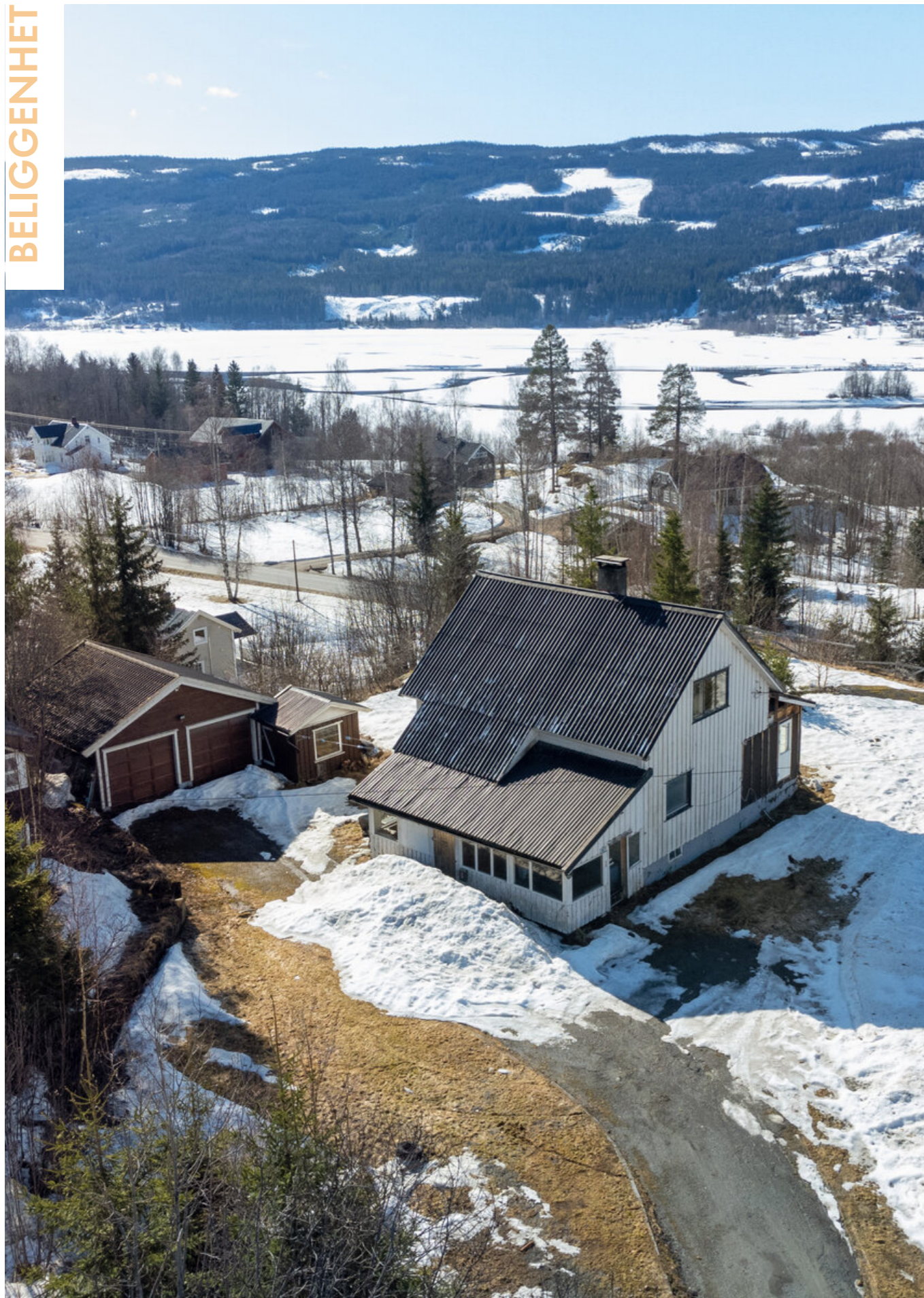












BELIGGENHET

Koselig enebolig på Odnes i Søndre land kommune med skole og barnehage i nærheten.

Odnes er et gammelt tettsted, en idyllisk plass som ligger fritt og landlig til. Randsfjorden byr på gode muligheter for bading, fiske, tur- og friluftsliv. Selv om du befinner deg i landlige omgivelser med spredt bebyggelse og landbruk, er det ikke mer enn noen km til Dokka sentrum som frister med alle servicefasiliteter og et aktivt kulturliv.

Det er ca. 15 minutters kjøring til kommunesentert Hov.

Til Gjøvik er det ca 30 minutters kjøring, Gardermoen ca 1,5 timer og Oslo ca 2 timer.

Gamlevegen 167

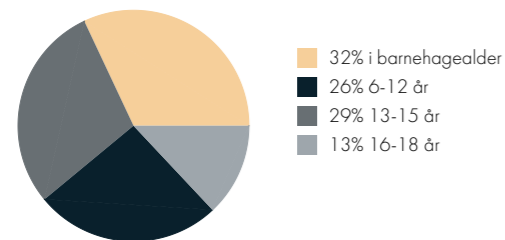
Offentlig transport

| | |
|---------------------|--------------|
| 🚶 Fridheim | 2 min 🚶 |
| Linje 110, 126, 484 | 0.2 km |
| ✈ Oslo Gardermoen | 1 t 46 min 🚶 |

Skoler

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Odnes skole (1-7 kl.) | 3 min 🚶 |
| 88 elever, 6 klasser | 2.1 km |
| Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.) | 24 min 🚶 |
| 174 elever, 18 klasser | 22.6 km |
| Dokka videregående skole | 8 min 🚶 |
| 359 elever | 5.6 km |
| Gjøvik videregående skole | 37 min 🚶 |
| 1050 elever | 36.8 km |

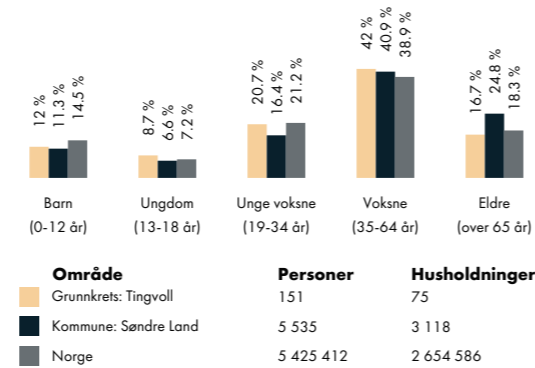
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 30% | 33% |
| Ikke gift | 55% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |

Aldersfordeling



Barnehager

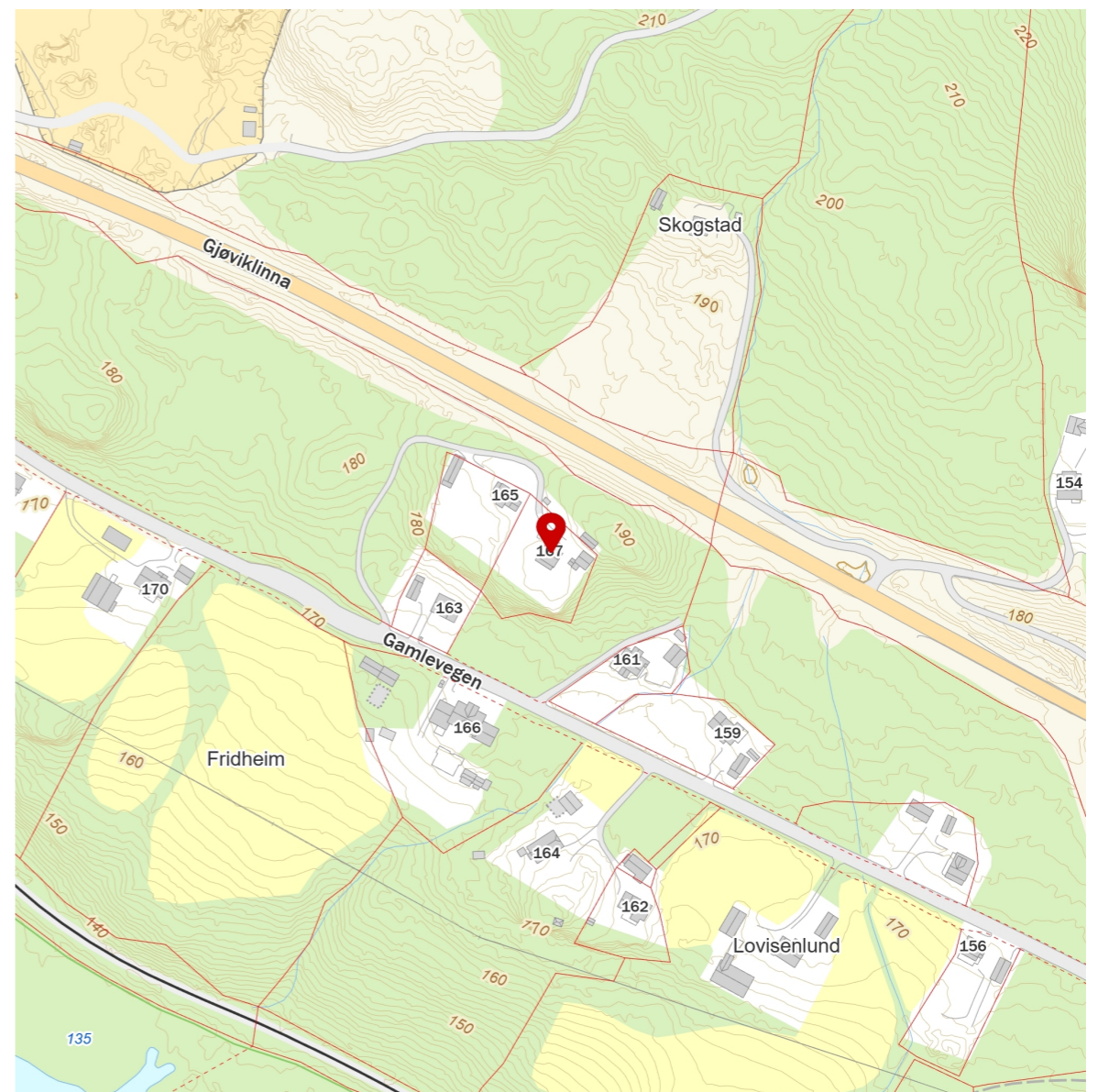
| | |
|-----------------------------------|----------|
| Svingen barnehage (1-5 år) | 11 min 🚶 |
| 56 barn | 10.2 km |
| Land Montessoribarnehage (1-5 år) | 15 min 🚶 |
| 12 barn | 11.9 km |
| Hov barnehage (1-5 år) | 22 min 🚶 |
| 70 barn | 20.9 km |

Dagligvare

| | |
|------------------|---------|
| Spar Dokka | 6 min 🚶 |
| Post i butikk | 5 km |
| Coop Extra Dokka | 6 min 🚶 |

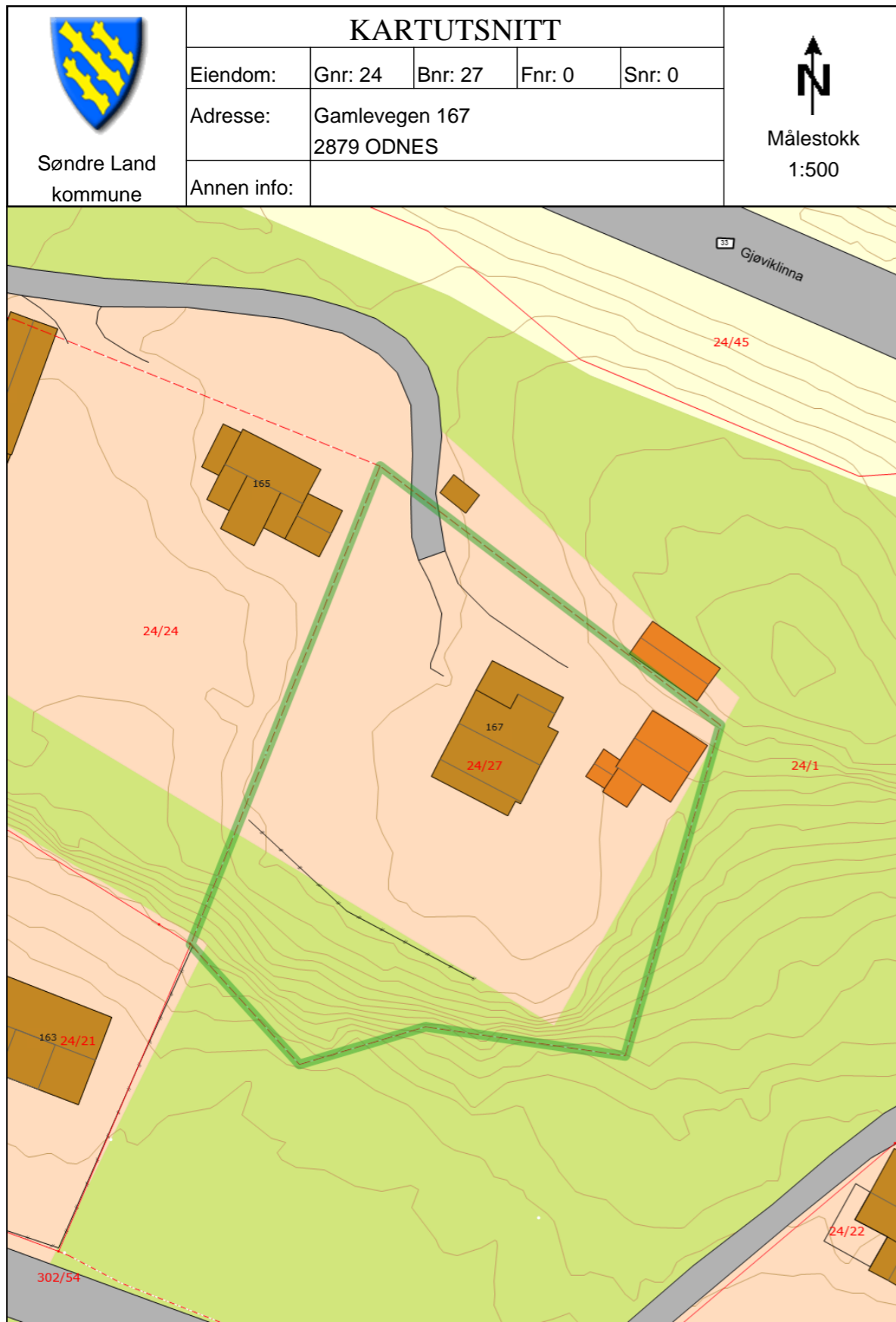
Sport



































| | |
|------------------------------|---------|
| 🏫 Odnes Skole | 3 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 2.1 km |
| 🏊 Nybakkringen gressbane | 6 min 🚶 |
| Fotball | 5 km |
| 🏊 Toten Treningssenter Dokka | 6 min 🚶 |
| 🏊 Trim-Mix Fitness | 6 min 🚶 |



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller 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 situatene 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



| Tegnforklaring | | | |
|---|----------------------------|---|---|
|  | Kommunegrense |  | Luftledning trase |
|  | Teiggrensepunkt |  | Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre) |
|  | Teiggrense generert |  | Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm) |
|  | AnnetGjerde |  | Teiggrense fiktiv |
|  | Takkant |  | Bygningslinje |
|  | Bolig |  | Taksprang |
|  | Udefinerte bygg |  | Fiskeri og landbruk |
|  | Garasje og uthus |  | Bolig |
|  | Annet vegareal avgrensning |  | Vegdekkekant |
|  | Husnummer |  | Midlinje bane |
|  | Kommunalveg gatenavn. |  | Fylkesvegboks |
|  | Høydekurve Søndre Land |  | Privatveg gatenavn. |
|  | Skog |  | Eiendom |
| | |  | Annet |
| | |  | Fylkesveg gatenavn. |
| | |  | Innsjø |
| | |  | Bebygd område |
| | |  | Veranda |
| | |  | Garasje og uthus |
| | |  | Fiskeri og landbruk |
| | |  | Vegkantavkjørsel |

INNHOOLD

Bolig som over to plan med kjeller som inneholder i kjeller: Peisstue, gang og bodrom.

I 1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom, trapperom, kald gang og bod, samt over-/innebygget inngangsparti.

I loftetasje: Gang, stue, 2 soverom og garderobesrom, samt kott.

Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

Frittstående uthus.



| | |
|--------------|--------------------------|
| P-ROM | 121 M² |
| BRA | 159 M² |

Gamlevegen 167



2.etg



1.etg



kjeller

Skissen er ikke målriktig, avvik kan forekomme

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

1 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

30 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 200 000,-))

12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

44 022,- (Omkostninger totalt)-----
1 244 022,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

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

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG 3 utvendig:

- Taktekking:

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Taket over kald gang mangler undertak, risiko for kondens. Kostnadsestimert kr. 100 000 - 300 000.

- Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er påvist skader i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Ikke beslag i overgangen mellom huset og taket i kald gang. Forkantbeslag er ikke montert. Ikke synlig beslag mellom taktekking og pipe over tak. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i takkonstruksjonen/lekkasje. Kostnadsestimert kr. 50 000 - 100 000.

- Veggkonstruksjon:

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Mus som kommer inn bak kledningen, kan være et problem. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Råteskader nederst på kledning. Luffing av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Kostnadsestimert kr. 100 000 - 300 000.

- Takkonstruksjon/loft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Skråhimling har begrenset/ikke luffing, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende luffing er ikke registrert, men kan være skjult. Takkonstruksjonen har ikke luftespalter verken ved møne eller raft, eller ekstra luffing for overside undertak. Fuktmerker på undertak. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen, men det anbefales å følge med evt. videre utvikling på dette. Kaldt loftet er isolert med sagflis mot underliggende etasje. Det er flere felter hvor sagflisen så å si er borte. Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen. Kostnadsestimert kr. 50 000 - 100 000.

- Vinduer:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vevinduer mangler.

Kostnadsestimert kr. 100 000 - 300 000.

- Trapper:

Det er ikke montert rekkverk. Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Kostnadsestimert under kr. 10 000.

- Trapper 2:

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimert under kr. 10 000.

TG 3 innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gid med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte. Det er påvist fuktsskader i etasjekiller. Målt høydeforskjell på mellom 10 -20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimert kr. 50 000 - 100 000.

- Rom under terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Kostnadsestimert kr. 100 000 - 300 000.

- Trapper:

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimert under kr. 10 000.

- Bad:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. vertesopp i taket. Synlig misfarginger og fuktsskader. Sprekker i veggfliser. Det er benyttet uegnede materialer i våtsoner. Fremstår med ufagmessig utførelse. Indikasjoner på fuktsskade i bakenforliggende konstruksjoner. Fuktsøk viste unormale verdier på undersiden av etasjeskille under badet. Det er misfarginger/svertesopp på undersiden av etasjeskille under badet. Hulltaking er ikke foretatt da det er åpenbare avvik i våtsonen.

Kostnadsestimert kr. 100 000 - 300 000.

- Avtrekk kjøkken:

Det er registrert avvik med avtrekk.

Kostnadsestimert under kr. 10 000.

TG 3 tekniske installasjoner:

- Elektrisk anlegg:

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 1.etg.

Kostnadsestimert kr. 10 000 - 50 000.

- Branntekniske forhold:

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstillende dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Kostnadsestimert under kr. 10 000.

TG 3 tomteforhold:

- Drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Kostnadsestimert kr. 100 000 - 300 000.

TG IU konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold: Byggegrunn og terrengforhold.

TG 2 utvendig:

- Takkonstruksjon/loft

- Dører

TG 2 innvendig:

- Overflater

- Pipe/ildsted

- Kryp kjeller

- Trapper

- Dører

- Overflater og innredning kjøkken

TG 2 tekniske installasjoner:

- Vannledninger

- Avløpsrør

- Ventilasjon

- Varmtvannstank

TG 2 tomteforhold:

- Grunnmur og fundamenter

- Utvendige vann- og avløpsledninger

- Septiktank

TG 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Radon

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

Selgers egenerklærings skjema

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

- Pkt. 1: Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp/skader?
Sprekker i flis på veggen på badet, var der ved kjøp i 2012 også.

- Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Byttet blandebatteri, ca 3 år siden. Satt inn badekar i 2013, egeninnsats. Badet ble pusset opp av forrige eier.

Rørlegger Lars Raaum.

- Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk

oppgradert/fornyet?

Forrige eier pusset opp badet, Anton Høitomt og

Brødrene Bogacz.

- Pkt. 3: Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
Under taket i kjeller er det rør med feil fallforhold, tetter seg ikke, og ikke hatt noe problem med det.

- Pkt. 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Fukt i kjelleren, må dreneres.

- Pkt. 8: Kjenner du til om det er/har vært

sopp/råteskader i boligen?

Fukt i kjelleren.

- Pkt. 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Satt inn noen nye vinduer i 1.etg, stue og kjøkken.

Ufaglært satt inn ytterdør. Byggmester Ove Morten

Stabekk.

- Pkt. 16: Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere?
Ovn i stua er egeninnsats.

- Pkt. 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)?
Annekset står utenfor tomta. Utgifter på adkomstveg deles med nabo.

Boligens areal

Primærrom: 121 kvm, Bruksareal: 159 kvm

Kjeller:

Bruksareal: 24 m².

Primærrom: 11 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Peisstue og gang.

1. etasje:

Bruksareal: 101 m².

Primærrom: 76 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom, trapperom og kald gang.

Loffetasje:

Bruksareal: 34 m².

Primærrom: 34 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, stue, 2 soverom og garderobesrom.

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: 2 096 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Garasje med 2 biloppstillingsplasser, ellers parkering på gruset gårdsplass.

Byggemåte

Byggegrunn er ikke kjent. Ingen vesentlige sprekker i

synlig del av grunnmur. Taket er teknet med metallplater. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metal. Vindskier i treverk. Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft fra luke. Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Deler av huset mangler kledning. Kun vindtett og lekter er montert. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2012, 1997 Trevinduer med 1+1 lags glass. Fra byggeår. Trevindue med 1 lag glass. Fra byggeår. Pulttak i trekonstruksjoner over kald gang. Uisolert og åpen takkonstruksjon. Utvendig kjellertrapp i støpt betong. Trapp i metall og treverk foran inngangen. Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom etasjene og mot krypkjeller i tilbygg.

Lovlighet: Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunes arkiver.
Peisstue i kjeller tilfredsstillende ikke krav til oppholdsrom.

Det gjøres oppmerksom på at bygningen som er omtalt som annekset i tilstandsrapport og salgsoppgave er registrert under fellesbetegnelsen garasje/uthus/annekt i kommunen sine arkiver, og det er dermed usikkert om denne bygningen er godkjent til overnatting da kommunen ikke har byggesøknaden.

Bygningen står også utenfor eiendomsgrensen, og dersom man ønsker denne inn på egen eiendom må den enten flyttes (søknadspliktig), eller man må sjekke med grunneier om man kan få kjøpt areal der hvor denne står. (Da må det også fradeles og måles opp i kommunen, ca kr 8-12.000,-)

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

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Barnehage / skole i området

Svingen barnehage 10.2 km
Land Montessoribarnehage 11.9 km
Hov barnehage 20.9 km

Odnes skole 2.1 km
Søndre Land ungdomsskole 22.6 km
Dokka videregående skole 5.6 km
Gjøvik videregående skole 36.8 km

Oppvarming

Boligen varmes opp med ved og strøm.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

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

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 351 799 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 266 476 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 kvadratmeterprisene. 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 er regulert til:
Adkomstvei - Nåværende
Boligbebyggelse - Nåværende

Gjeldene kommuneplan: Kommuneplan (11.4.2016)
Gjeldene reguleringsplan: Rv33 Odnes-Sollien (9.2.2004).

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

Konsesjon / odel

Kjøper må fylle ut grønt egenerklæringskjema i forbindelse med konsesjonsfrihet.

Vei/vann/avløp

Privat adkomst til veg, utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Privat vann og avløp.

Det foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold. Pålegget omfatter: Utbedring av avløpsanlegg. Fare for direkte utslipp. Tilsynsrapport vedlagt.

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 egenerklæringskjema 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, Dobbelt 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/rombenevning 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 bygningsfagkyndig 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

§ 6-1. Lovbestemt pant i fast eiendom.

- (1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
- (2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
 - a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
 - b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
 - c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

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

Adresse og matrikkel

Gamlevegen 167, 2879, Odnes, Gnr. 24 bnr. 27 i Søndre Land kommune

Eier

Isobel Kvaavik

Oppdragsnummer

61-23-0020

Meglernes vederlag

Markedspakke (Kr.22 900)
Provisjon, fastpris (Kr.50 000)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)
Panteattest selger (Kr.125)
Tilrettelegging (Kr.5 900)
Visninger pr. stk. (Kr.2 000)
Innhenting opplysninger (Kr.8 500)
Oppgjør (Kr.6 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

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

📍 Gamlevegen 167, 2879 ODNES

🏠 SØNDRE LAND kommune

gnr. 24, bnr. 27

Markedsverdi

1 200 000

Areal (BRA): Enebolig 159 m², Garasje 41 m², Anneks 18 m²



Befaringsdato: 18.04.2023

Rapportdato: 06.05.2023

Oppdragsnr.: 21087-1057

Referansenummer: UE2142

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegar Lundhaug



 TAKSTCON

Gyldig rapport
06.05.2023

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.

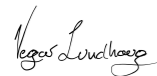
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Takstcon AS

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

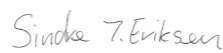
Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Vegar Lundhaug
Uavhengig Takstingeniør
vegar@takstcon.no
454 26 715

Medansvarlig



Sindre Illøkken Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@takstcon.no
459 64 141



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 Rapportensammendrag 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.



Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med primærareal på 121 m² over 2 plan og kjeller.
Garasje med 2 biloppstillingsplasser.
Anneks

STANDARD:

Boligen er fra 1949. Tilbygget i 1970.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring/strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent/skjult ledningsnett.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

Taket er tekket med metallplater.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metal.
Vindskier i treverk.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Undertakbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft fra luke.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Deler av huset mangler kledning. Kun vindtett og lekter er montert.
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2012, 1997
Trevinduer med 1+1 lags glass. Fra byggeår.
Trevinduer med 1 lag glass. Fra byggeår.
Pulttak i trekonstruksjoner over kald gang.
Uisolert og åpen takkonstruksjon.
Utvendig kjellertrapp i støpt betong.
Trapp i metall og treverk foran inngangen

INNVEDIG

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Parkett. Gulvbelegg.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Trepanel.
Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Panel. Himlingsplater.

Variierende alder på overflater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom etasjene og mot krypkjeller i tilbygg. Eier opplyser om at deler etasjeskille er rettet opp ifm oppussing av stue i 1.et.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonspærre.
Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Pipe i teglstein. Peisovn.

Krypkjeller i tilbygget under trebjelkelag og stubbegulv. Besiktiget via vindu i kjeller.

Trapp av treverk mellom 1.et og kjeller.

Lette slette innvendige dører. Noen dører med glass.

Trapp av treverk mellom 1. et og kjeller.

VÅTROM

Bad
Fliser på vegger og gulv. Himlingsplater i taket. Badekar innkledd i treverk.
Baderomsinnredning med profilerte fronter.
Heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant med tilhørende belysning. Gulvmontert toalett.
Gulvvarme.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat. Vask i rustfritt stål med 1-greps kjøkkenarmatur. Malte plater på vegg mellom over og underskap. Plass for oppvaskmaskin og kjøleskap
Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Vanninntak og stoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannsbereider på 120 liter fra 1996er plassert i kjelle.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapet er plassert i gang 1.et.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent. Ingen vesentlige sprekker i synlig del av grunnmur.

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår.

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Flat tomt med noe skrånende områder.

Utvendige avløpsrør ble oppgradert mellom huset og kum i 2004 ref tidligere salgsoppgave. Utvendige vannrør ble oppgradert i 1985 ref tidligere salgsoppgave. Type utvendige rør er opplyst i tidligere salgsoppgave til å være i plast. Septiktank av ukjent type og alder.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 218 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 159 m ² |
| Totalpris | 1 200 000 |

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig | | | |
|------------|------------|------------|-----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Loftetasje | 34 | 34 | 0 |
| 1. etasje | 101 | 76 | 25 |
| Kjeller | 24 | 11 | 13 |
| Sum | 159 | 121 | 38 |
| Garasje | | | |
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Etasje | 41 | 0 | 41 |
| Sum | 41 | 0 | 41 |
| Anneks | | | |
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Etasje | 18 | 0 | 18 |
| Sum | 18 | 0 | 18 |

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

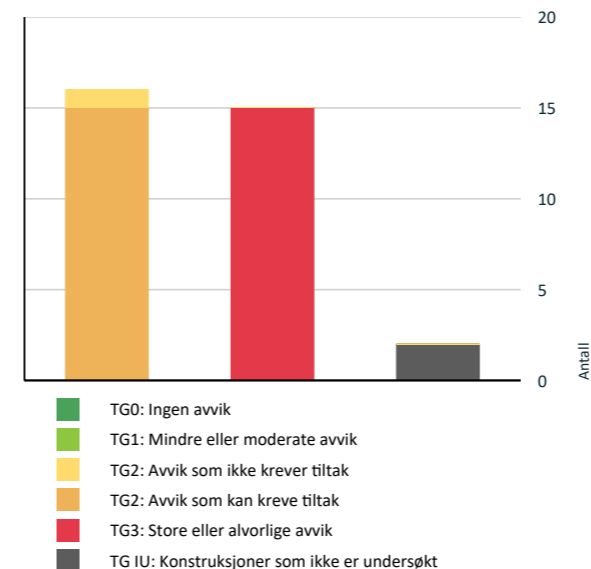
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

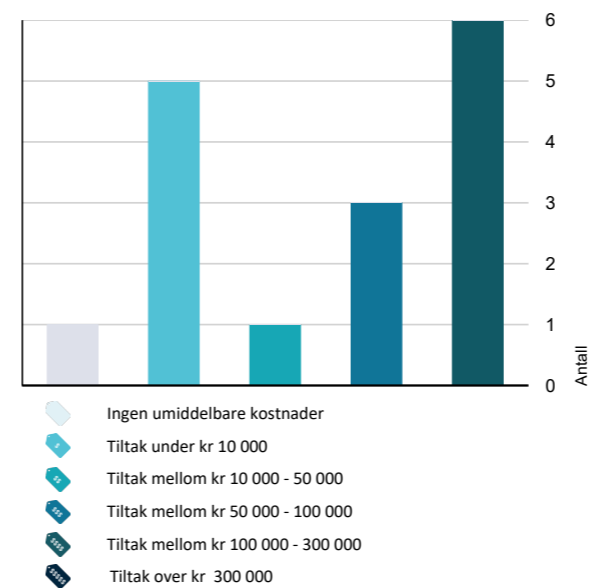
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekurent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen på områder er svært begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Ved måling/indikasjon av fukt er protimeter MMS brukt. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir endel stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Programvaren til NorskTakst er under utvikling, så det vil/kan forekomme enkelte avvik/bugs i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takteking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Taket over kald gang mangler undertak, risiko for kondens.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Ikke beslag i overgangen mellom huset og taket i kald gang.
Forkantbeslag er ikke montert.
Ikke synlig beslag mellom taktekking og pipe over tak. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i takkonstruksjonen/lekkasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist omfattende skade i fasade.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg.
Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen.
Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Mus som kommer inn bak kledningen, kan være et problem.
Småsprekker nederst på kledning er registrert. Råteskader nederst på kledning.
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
Takkonstruksjonen har ikke luftespalter verken ved møne eller raft, eller ekstra lufting for overside undertak. Fuktmerker på undertak. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen, men det anbefales å følge med evt. videre utvikling på dette.
Kaldt loftet er isolert med sagflis mot underliggende etasje. Det er flere felter hvor sagflisen så å si er borte.
Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte varevinduer mangler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert symptom på sopp/råte.
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Svertesopp i taket.
Synlig misfarginger og fuktskader.
Sprekker i veggfliser.
Det er benyttet uegnede materialer i våtsoner.
Fremstår med ufagmessig utførelse.
Indikasjoner på fuktskade i bakenforliggende konstruksjoner.
Fuktsøk viste unormale verdier på undersiden av etasjeskille under badet.
Det er misfarginger/svertesopp på undersiden av etasjeskille under badet.
Hulltaking er ikke foretatt da det er åpenbare avvik i våtsonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapet er plassert i gang 1.et.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er underdimensjonert. Innfesting mot huset er ikke fagmessig utført. Skjevheter er registrert.
Ikke undertak. Dette øker risikoen for kondensskader.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.
Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Dørene bærer preg av elde og slitasje.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert svertesopp på overflater.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
Grunnen er dekket med sagflis.
Kryp kjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Håndløper er anbefalet på begge sider av trappen.

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

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er påvist andre avvik:
Enkelte vridere er slarkete/løse.

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

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

Det er mistanke om at arbeid på anlegget ikke er utført av fagperson. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Avløp har stedvis motfall.

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:
Grunnmur er delvis innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Stedvis avskalling utvendig.

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

Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendig vannledning.

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

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Opplyst av rekvirent. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen. Annekset står utenfor tomtegrensen.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er et oppussingsobjekt og har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold, oppgraderinger og ferdigstilling av påbegynte arbeider må påregnes.

Boligen er 73 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

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

UTVENDIG

Taktekking

! TG 3

Taket er tekket med metallplater.



Bulker og avflassing på takplatene.



Taktekking er ikke komplett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Taket over kald gang mangler undertak, risiko for kondens.

Tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Undertak må monteres der hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

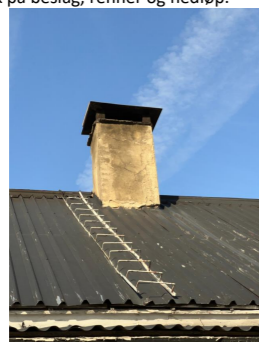
Nedløp og beslag

TG 3

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metal. Vindskier i treverk.



Eksempel på avvik på beslag, renner og nedløp.



Ikke synlig beslag mellom pipe og takteking.

Vurdering av avvik:

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

Ikke beslag i overgangen mellom huset og taket i kald gang.

Forkantbeslag er ikke montert.

Ikke synlig beslag mellom takteking og pipe over tak. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i takkonstruksjonen/lekkasje.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avløp for overvann/nedløp må etableres.
- Nye renner og nedløp må monteres

Alle beslag bør gås over av fagmann.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 3

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Deler av huset mangler kledning. Kun vindtett og lekter er montert.



Eksempel på åpninger i utvendig komplettering og ikke ferdigstilte komplettering.



Eksempel på slitt kledning



Eksempel på råteskadet kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen.

Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Mus som kommer inn bak kledningen, kan være et problem.

Småsprekker nederst på kledning er registrert. Råteskader nederst på kledning.

Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.

Ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertakbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft fra luke.



Råteskader i takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

Takkonstruksjonen har ikke luftespalter verken ved møne eller raft, eller ekstra lufting for overside undertak. Fuktmerker på undertak. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen, men det anbefales å følge med evt. videre utvikling på dette. Kaldt loftet er isolert med sagflis mot underliggende etasje. Det er flere felter hvor sagflisen så å si er borte. Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Isoleringen mot underliggende etasje må utbedres.

Anbefaler at loftsluken byttes ut med en isolert og tett luke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

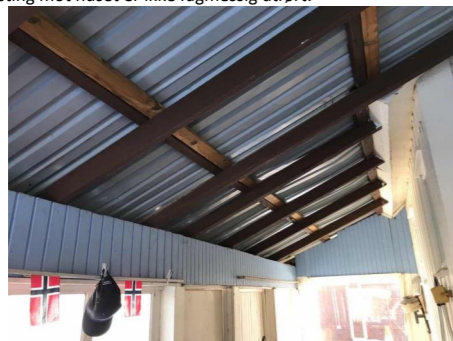
Takkonstruksjon/Loft - 2

TG 2

Pulltak i trekonstruksjoner over kald gang. Uisolert og åpen takkonstruksjon.



Innfesting mot huset er ikke fagmessig utført.



Takkonstruksjonen er underdimensjonert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er underdimensjonert. Innfesting mot huset er ikke fagmessig utført. Skjevheter er registrert. Ikke undertak. Dette øker risikoen for kondensskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Utbedringer/oppgraderinger må påregnes.

Vinduer

TG 3

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2012, 1997

Trevinduer med 1+1 lags glass. Fra byggeår.
Trevinduer med 1 lag glass. Fra byggeår.



Eksempel på fukt/råteskadet vindu.



Eksempel på fukt/råteskadet vindu.



Utvendig avflassing. Elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte vevinduer mangler.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktsskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører

TG 2

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Merking glass 2011.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass i kald gang/vinterhage. Ukjent alder.
Kjellerdør i treverk. Ukjent alder.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ukjent alder.
Plassbygget dør i treverk i kald gang/vinterhage.



Skade på karm.



Svelling utvendig på dørblad.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
 - Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
 - Vannbrett er ikke fagmessig utført.
- Dørene bærer preg av elde og slitasje.

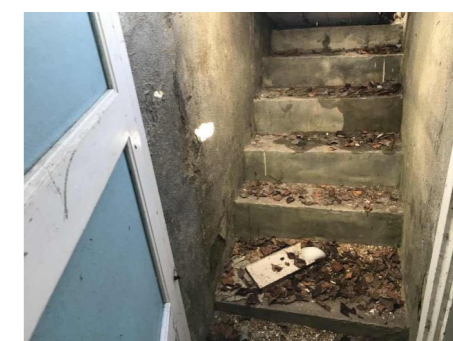
Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Beslag må skiftes ut.

Utvendige trapper

TG 3

Utvendig kjellertrapp i støpt betong.



Utvendig kjellertrapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper - 2

TG 3

Trapp i metall og treverk foran inngangen



Trapp foran inngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

INNVEDIG

Overflater

TG 2

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Parkett. Gulvbelegg.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Trepanel.
Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Panel. Himlingsplater.

Variierende alder på overflater.



Svertesopp på vegg

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert svertesopp på overflater.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom etasjene og mot krypkjeller i tilbygg. Eier opplyser om at deler etasjeskille er rettet opp ifm oppussing av stue i 1.et.

Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 30mm.
Det er målt ca. 3mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

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



Råteskader i stubbloft på undersiden av etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- 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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.



Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe i teglstein. Peisovn i stue 1.et. Plassbygget åpen peis i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

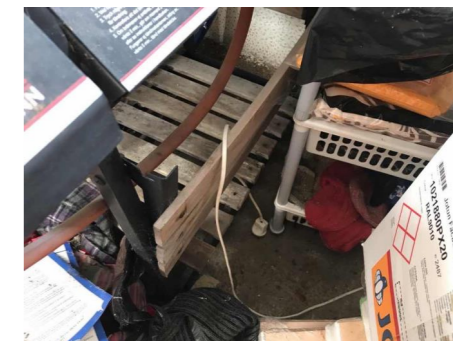
Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

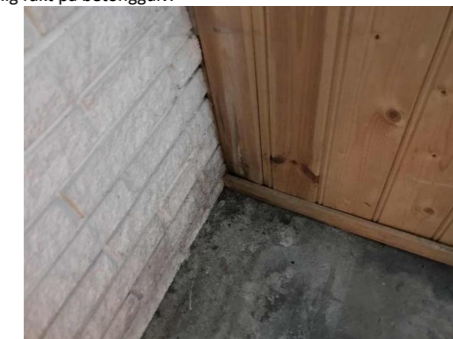
Rom Under Terreng

TG 3

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Synlig puss/betong på deler. Synlig betonggulv.



Synlig fukt på betonggulv.



Synlige fuktskader i treverket på innforede vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller i tilbygget under trebjelkelag og stubbegulv. Besiktiget via vindu i kjeller.



Krypkjeller under tilbygget.



Krypkjeller under tilbygget. Sagflis på grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Grunnen er dekket med sagflis.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

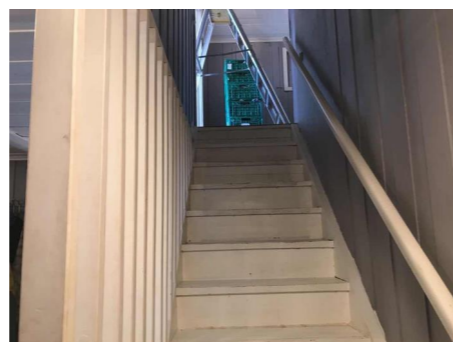
Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie som legges ut for å hindre avdunsting/fordamping fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall fra ringmur eller mot en sentralt plassert renne (drensgrøft) hvor vann får avløp/ledet vekk fra bygning. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer/avfall. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggeforskrift NBI 521.203.

Ytterligere undersøkelser anbefales av krypkjeller.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp av treverk mellom 1.et og kjeller.



Trapp mellom 1.- og 2.et

Vurdering av avvik:

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

Håndløper er anbefalt på begge sider av trappen.

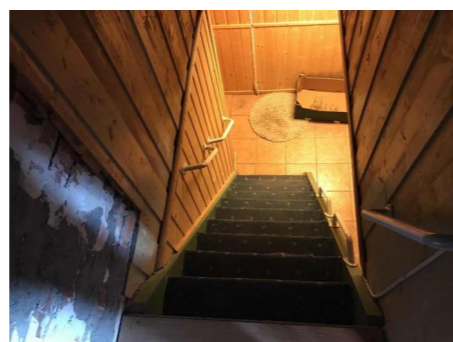
Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 2

TG 3

Trapp av treverk mellom 1. et og kjeller.



Trapp mellom 1.et og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Lette slette innvendige dører. Noen dører med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte vridere er slarkete/løse.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Fliser på vegger og gulv. Himlingsplater i taket. Badekar innkledd i treverk.

Baderomsinnredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant med tilhørende belysning. Gulvvarme.



Sprekker i veggfliser i våtzone.



Svertsopp i taket.



Fuktsøk viser unormale verdier i på undersiden av etasjeskiller under badet.

Vurdering av avvik:

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

Svertesopp i taket.

Synlig misfarginger og fuktskader.

Sprekker i veggfliser.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsoner.

Fremstår med ufagmessig utførelse.

Indikasjoner på fuktskade i bakenforliggende konstruksjoner.

Fuktsøk viste unormale verdier på undersiden av etasjeskille under badet.

Det er misfarginger/svertesopp på undersiden av etasjeskille under badet.

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpenbare avvik i våtsonen.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Vask i rustfritt stål med 1-greps kjøkkenarmatur. Malte plater på vegg mellom over og underskap. Plass for oppvaskmaskin og kjøleskap

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 3

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

Årstill: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Mulig en ordentlig rengjøring vil hjelpe noe.

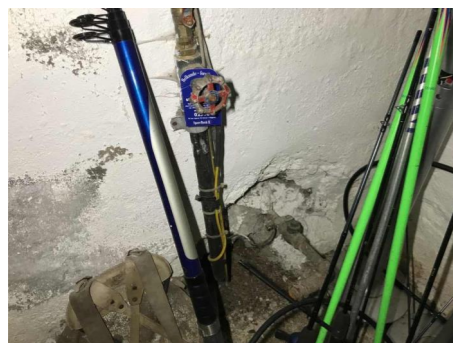
Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Vanninntak og stoppekran i kjeller.



Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Tiltak

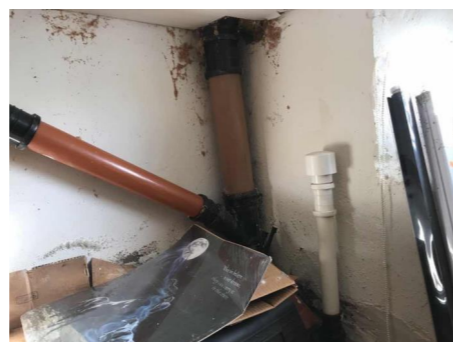
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør i: Plast.



Lufting ikke ført over tak. Durgoventil i kjeller.



Motfall på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er mistanke om at arbeid på anlegget ikke er utført av fagperson.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Avløp har stedvis motfall.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det må foretas nærmere undersøkelser.

Avløp med motfall må utbedres.

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1996er plassert i kjelle.

Årstill: 1996 Kilde: Tidligere salgspgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

TG 3

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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 1.et.

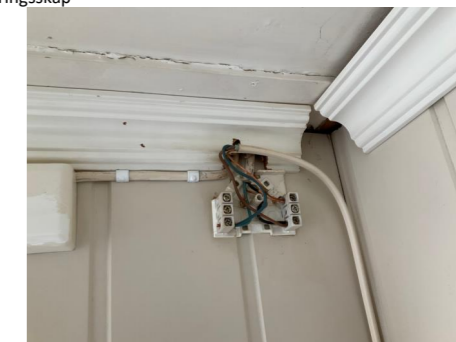
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Ja
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
5. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
6. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
7. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas - kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.



Sikringskap



Det er berøringsfare av spenningsførende deler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det savnes brannslukker i loftsetasjen og i kjeller.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarsler er ikke montert i loftsetasjen og i kjeller. Røykvarsler skal være tilkoblet strøm, og ikke batterier alene. Tilstandsgrad er satt ut fra forskriftens (Forskrift til havhendingslova - tryggere bolighandel) krav angående brannforhold.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

TG 3

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i sparesteinsbetong med plater av treull og sement innvendig. Deler av grunnmuren er påført innvendig. Begrenset kontrollmuligheter.



Eksempel på utvendig avskalling på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er delvis innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Fuktdikasjon er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Stedvis avskalling utvendig.

Tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak må påregnes.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG IU

Flat tomt med noe skrånende områder.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør ble oppgradert mellom huset og kum i 2004 ref tidligere salgsoppgave. Utvendige vannrør ble oppgradert i 1985 ref tidligere salgsoppgave. Type utvendige rør er opplyst i tidligere salgsoppgave til å være i plast. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendig vannledning.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Septiktank

TG 2

Septiktank av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Rehab/Ombygget i 1990/2004.
Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg av slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering.

Beskrivelse

Støpt plate på mark. Oppkant i leca. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner. Kledd med liggende panel utvendig. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Undertak av plater. Renner og nedløp i metall. Leddede treporter. Enkle garasjevinduer.

Tilbygget bod oppført i enkle konstruksjoner. Anbefales revet og bygget på nytt.

Generelt noe vedlikeholdsbehov. Noe skjevheter er registrert. Noe kostnader må påregnes til vedlikehold og div utbedringer.

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar

Opplyst i tidligere salgsoppgave.

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg av slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering.

Beskrivelse

Fundamentert på tresøyler. Vegg i tegl mellom terrenget og underkant etasjeskille. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner. Saltakkonstruksjon tekket med metallplater. Trevinduer med enkle glass. Innvendig dør benyttet som ytterdør.

Merkbare og synlige skjevheter. Stort behov for vedlikehold/reparasjoner.

Renner og nedløp er ikke montert. Kledningen bærer preg av elde og slitasje. Kledningen går ned til terrenget.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

159 m²/121 m²

Enebolig: Alkove, 3 Soverom, 3 Gang, 2 Kott, Kjøkken, Bad, Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Trapperom, 4 Bod, Peisstue

Andre bygg: Garasje, Anneks
Bruksareal andre bygg: 59 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

| | |
|---|--|
| <p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p style="font-size: 24pt; font-weight: bold; text-align: center;">Kr 1 550 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="color: #00897b; font-style: italic;">Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</p> | <p>Markedsverdi</p> <p style="font-size: 24pt; font-weight: bold; text-align: right;">1 200 000</p> <hr/> <p>Konklusjon markedsverdi</p> <p style="font-size: 24pt; font-weight: bold; text-align: right;">1 200 000</p> |
|---|--|

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmansens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning. Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takstcon AS sine interne verktøy.

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Jevnakervegen 707 ,2870 DOKKA 144 m ² 1913 3 sov | 04-06-2019 | 1 950 000 | 1 950 000 | 0 | 1 950 000 | 13 542 |
| 2 Gamlevegen 163 ,2879 ODNES 82 m ² 1942 2 sov | 20-08-2017 | 950 000 | 1 050 000 | 0 | 1 050 000 | 12 805 |
| 3 Åvella 24 ,2870 DOKKA 127 m ² 1969 4 sov | 26-09-2019 | 1 650 000 | 1 550 000 | 0 | 1 550 000 | 12 205 |
| 4 Nylinna 134 ,2870 DOKKA 148 m ² 1952 4 sov | 18-03-2019 | 1 750 000 | 1 750 000 | 0 | 1 750 000 | 11 824 |
| 5 Kværndalskroken 11 ,2870 DOKKA 109 m ² 1981 3 sov | 25-05-2020 | 1 250 000 | 1 250 000 | 0 | 1 250 000 | 11 468 |
| 6 Posthusvegen 1 ,2879 ODNES 142 m ² 1945 3 sov | 24-06-2021 | 1 550 000 | 1 620 000 | 0 | 1 620 000 | 11 408 |
| 7 Jevnakervegen 519 ,2870 DOKKA 117 m ² 1963 5 sov | 14-06-2019 | 980 000 | 1 200 000 | 0 | 1 200 000 | 10 256 |
| 8 Nylinna 54 ,2870 DOKKA 80 m ² 1944 2 sov | 13-11-2019 | 600 000 | 600 000 | 0 | 600 000 | 7 500 |

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|---|-----|--------|
| Kostnader vei, estimert | Kr. | 22 500 |
| Forsikring, estimert. | Kr. | 7 500 |
| Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert | Kr. | 22 000 |
| Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.) | Kr. | 45 000 |
| Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, nett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere. | Kr. | |

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 77 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|---|-----|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 750 000 |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 700 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 1 050 000 |

Garasje

| | | |
|---|-----|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 250 000 |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 90 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 160 000 |

Anneks

| | | |
|---|-----|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 0 |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 80 000 |
| Sum teknisk verdi - Anneks | Kr. | -80 000 |

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 130 000

Tomteverdi

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

| | | |
|----------------------------|-----|----------------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 400 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 400 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|-----|-----------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 1 550 000 |
|---|-----|-----------|

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

| Enebolig | | | | | |
|------------|-------------------------------|------------|-----------|--|-------------------------------------|
| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | |
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Loftetasje | 34 | 34 | 0 | Alkove , Soverom , Gang , Soverom 2 | Kott , Kott 2 |
| 1. etasje | 101 | 76 | 25 | Kjøkken , Bad , Vindfang , Hall m/trapp , Stue , Soverom , Trapperom | Bod , Over-/innbygget inngangsparti |
| Kjeller | 24 | 11 | 13 | Peisstue , Gang | Bod , Bod 2 , Bod 3 |
| Sum | 159 | 121 | 38 | | |

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. 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. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Peisstue i kjeller tilfredsstiller ikke kravene til et oppholdsrom.
Kott i loftsetasje har ikke målbart areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Takhøyden i kjeller er varierende og er helt i grenseland til hva som regnes som målbart areal. Derfor må arealet for kjeller ses på som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Peisstue i kjeller tilfredsstiller ikke krav til oppholdsrom.
Det finnes ikke tegninger av eiendommen i kommunens arkiver.

| Garasje | | | | | |
|---------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | |
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Etasje | 41 | 0 | 41 | | Garasje |

| | | | |
|------------|-----------|----------|-----------|
| Sum | 41 | 0 | 41 |
|------------|-----------|----------|-----------|

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. 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. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

| Anneks | | | | | |
|------------|-------------------------------|----------|-----------|---------------------|-----------------------|
| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | |
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Etasje | 18 | 0 | 18 | Annet | |
| Sum | 18 | 0 | 18 | | |

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. 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. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 01.3.2022 | Vegar Lundhaug | Takstmann |
| | Isobel Kvaavik | Rekvirent |
| 18.4.2023 | Vegar Lundhaug | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3447 SØNDRE LAND | 24 | 27 | | 0 | 2096.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Gamlevegen 167

Hjemmelshaver

Kvaavik Isobel

Kommentar

Annekset står utenfor tomtegrense.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser med spredt boligbebyggelse. Gode sol og utsiktsforhold. Ca 2km til skole og barnehage. Ca 5 km til Dokka med alle fasiliteter. Ca 25 km til Hov og ca 35 km til Gjøvik.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Vedtatt reguleringsplan: Rv33 Odnese-Sollien

Vedtatt kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2016-2026
Boligbebyggelse - Nåværende

Om tomten

Eiet tomt på 2096 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Eiendommen har unøyaktige tomtegrenser. Oppmåling anbefales.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Annekset står utenfor tomtegrensen.

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|------------------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Byggegodkjente tegninger | | Finnes ikke i kommunen. | Ingen | 0 | Nei |
| Samsvarserklæring | | Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene. | Ikke vist | 0 | Nei |
| Ferdigattest | | | Ingen | 0 | Nei |
| Egenerklæring | 04.05.2023 | Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Situasjonskart over eiendommen | 01.03.2022 | Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk. | Innhentet | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no/Staten s kartverk | 01.03.2022 | Diverse eiendomsopplysninger fra NorskEiendomsinformasjon. | Innhentet | 0 | Nei |
| Evt. tidligere prospekt/takstrapp | 01.03.2022 | | Fremvist | 0 | Nei |
| Rekvirent | 01.03.2022 | Ga opplysninger og fremviste eiendommen. | Ingen | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 bygningsakkyndiges 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/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/UE2142>

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

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Partners Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 61230020 |
| Adresse | Gamlevegen 167 | | |
| Postnr. | 2879 | Sted | Odnes |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 2012 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 4 år |
| | | 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? | | Polise/avtalennr | |
| Selger 1 Fornavn | Isobel | Ettemavn | Kvaavik |

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: Sprekker i flis på veggen på badet, var der ved kjøp i 2012 også.
2. **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: Rørlegger Lars Raaum
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet blandebatteri, ca 3 år siden. Satt inn badekar i 2013, egeninnsats. Badet ble pusset opp av forrige eier.
- 2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja Vet ikke
Firmanavn: Rørlegger Anton Høitomt/Brødrene Bogacz.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Forrige eier pusset opp badet, Anton Høitomt og Brødrene Bogacz,.
- 2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 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: Under taket i kjeller er det rør med feil fallforhold, tetter seg ikke, og ikke hatt noe problem med det.
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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: Fukt i kjelleren, må dreneres.
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 Fukt i kjelleren.

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 Byggmester Ove Morten Stabekk

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Satt inn noen nye vinduer i 1.etg, stue og kjøkken. Ufaglært satt inn ytterdør.

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, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar Ovn i stua er egeninnsats.

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 Annekset står utenfor tomte. Utgifter på adkomstveg deles med nabo.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

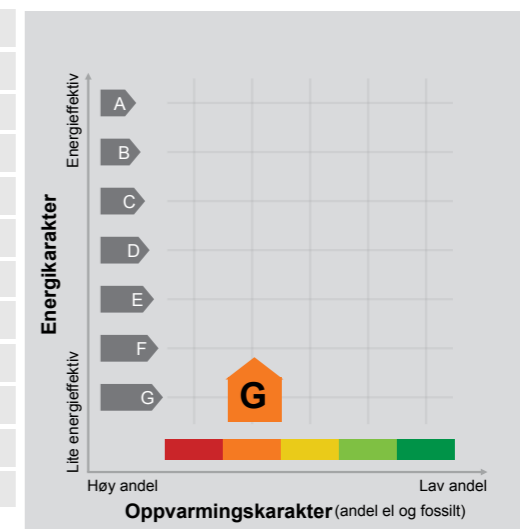
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 04/05/2023 14:23:43 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST



| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Gamlevegen 167 |
| Postnummer | 2879 |
| Sted | ODNES |
| Andelsnummer | — |
| Gårdsnummer | 24 |
| Bruksnummer | 27 |
| Seksjonsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 157628518 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | fa3bc6a6-c7cd-45e5-b078-26044e76fd06 |
| Dato | 05.05.2023 |



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.

Isobel Kvaavik
Øygardsvegen 3

2879 ODNES

TILSYN AVLØPSANLEGG GBNR 24/27

I forbindelse med prosjekt for opprydding i spredt avløp ble det ført tilsyn med deres avløpsanlegg den 26.5.2017.

Følgende observasjoner ble gjort:

- 1 stk slamavskiller med dykker på utløp.
- Sannsynligvis direkte utslipp ved hageavfall.
- Tømmerapporter viser at volum i slamavskiller er kun 1 m³.

Ut i fra observasjoner som ble gjort er det sannsynligvis direkte utslipp fra bolig og til område for hageavfall.

Direkte utslipp er i strid med Forurensningsloven § 7.

Avløpsanlegg tilfredsstiller ikke dagens krav. Slamvolum skal være 4 m³, og direkte utslipp er ulovlig.

FORHÅNDSVARSEL I HENHOLD TIL FORVALTNINGSLOVEN § 16.

Du varsles herved om at det vil bli gitt pålegg om utbedring av avløpsanlegg på eiendom med gbnr 24/27 i Søndre Land kommune, eller krav om tilkobling til offentlig nett dersom det blir vedtatt utbygd i området. Eventuell utbygging vil vedtas i Hovedplan for vann og avløp som skal sluttbehandles i begynnelsen av 2018.

Frist for utbedring av deres avløpsanlegg vil ikke bli fastsatt før vi vet utfallet av utbyggingsplaner Hovedplan med sluttbehandling i 2018.

På grunn av for lite slamvolum i slamavskiller vil anlegget bli oppsatt på tømning 1 gang hvert år. Dette er for å minske forurensningsfaren i utløpsområde.

Forhåndsvarsel er ikke et enkeltvedtak og det kan derfor ikke påklages.

Forhåndsvarsel er et varsel for at mottager kan komme med relevante opplysninger innen 3 uker etter mottatt varsel.

Svarfrist på dette varsel settes derfor til 20.6.2017

Utbedring av avløpsanlegg er søknadspliktig i henhold til plan og bygningslov kapittel 20.

Prosjektering skal være utført av kyndig personell.

Med vennlig hilsen
Søndre Land kommune

Johan Slåtsveen
Saksbehandler



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 eiegdom (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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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 kontraktmøtet 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!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll 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 salgssoppgaven 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, støttemurer, 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 tilfredsstillende de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven 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 Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 bekreftede skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
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: 61230020

Adresse: Gamlevegen 167, 2879 Odnes

Betegnelse: GNR 24, BNR 27 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:

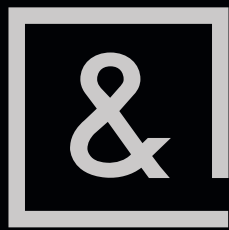
E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|



PARTNERS.NO