



Tilstandsrapport



 Enebolig

 Granumsenga 10, 2864 FALL

 SØNDRE LAND kommune

gnr. 67, bnr. 112

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 22479-1027

Referansenummer: SK2216

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggefaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en normalt vedlikeholdt enebolig oppført i 1972, med enkelte oppgraderinger og fornyelser gjennom årene, herunder delvis redrening og delvis utskifting av grunnmur i 2021 samt utskifting av deler av vann- og avløpsledninger frem til utvendig kum. Bygningen har gjennomgående standard i tråd med alder og konstruksjonstype, men flere bygningsdeler har oppnådd høy alder og redusert teknisk standard sammenlignet med dagens krav.

Innvendig består overflater hovedsakelig av malte himlingsplater, malte veggflater, parkett, laminat og gulvbelegg. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert tegn på tidligere vannlekkasje i himling på ett soverom samt takplater med redusert innfesting i deler av stuen. Det er målt høydeforskjeller i gulv både på grunn og i etasjeskiller, samt registrert skjevhet på gulv i soverom. Forholdene vurderes som moderate avvik sett opp mot bygningens alder, men utviklingen bør følges over tid.

Kjeller er utført med vegger av lecablokker og betonggulv. Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i vegger som ikke er redrenert. Det ble ikke målt aktive fuktverdier ved befaringen, men forholdet indikerer fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Kjelleren vurderes som typisk for byggeperioden og bør benyttes med oppmerksomhet på fuktforhold.

Vaskerom og bad er fra byggeåret og har oppnådd høy alder med begrenset eller mangelfull fuktsikring etter dagens standard. Begge våtrom vurderes å ha utlevd sin tekniske levetid, og oppgradering må påregnes. Det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner ved badekar samt spor etter gnagere i konstruksjoner ved både bad og vaskerom. Det ble ikke målt aktiv fukt ved hulltaking, men risiko for skjulte skader foreligger.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldersslitasje. Avtrekkskanal fra kjøkkenventilator er avsluttet på loft og ikke ført til det fri, noe som kan medføre fuktbelastning og økt risiko for skader i takkonstruksjonen. Utbedring anbefales.

Vinduer er i hovedsak fra byggeår og 1980-tallet, og fremstår med høy alder, kondensproblematikk og begynnende slitasje på karmen. Enkelte vinduer lar seg ikke åpne. Terrassedører har utlevd sin forventede levetid og har redusert isolasjonsevne. Utvendig kledning er stedvis værslitt, mangler tilstrekkelig lufting og har åpninger i overgang mellom kledningstyper.

Loftet har registrerte fuktskjolder og forhøyede fuktverdier ved pipe, samt spor etter gnagere. Årsak kan være knyttet til gjennomføringer og ventilasjonsforhold. Taktekingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid og må følges opp med vedlikehold.

Det er registrert setningsrelaterte riss og sprekkdannelser i eldre deler av grunnmuren, samt skjevheter i gulv som kan ha sammenheng med tidligere arbeider og bevegelser i konstruksjonen. Forholdene bør overvåkes.

Tekniske installasjoner består av vann- og avløpsledninger med høy alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Varmtvannsbereider er fra 2010 og har ikke tilfredsstillende elektrisk tilkobling etter dagens krav. Det elektriske anlegget er av varierende alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte elektroarbeider. Utvidet elkontroll anbefales.

Det er registrert forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, herunder manglende rekkverk og håndløper i innvendig trapp, for lav rekkverkshøyde på terrasse, samt at det ikke er foretatt radonmålinger og at bygget ikke er utført med radonsperre.

Samlet sett fremstår boligen som en typisk bolig fra byggeperioden med normal bruksslitasje og flere aldersrelaterte forhold. Det er ikke registrert tegn til omfattende konstruktiv svikt på befaringsdagen, men kjøper må påregne vedlikehold og oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom, ventilasjon, tekniske installasjoner, fuktforhold i kjeller og utvendig klimaskjerm.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført med saltak med pappshingel og takkonstruksjon med W-takstoler og underpanel. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning. Vinduer består hovedsakelig av malte vinduer med tolags glass og 1+1-lags glass fra ulike perioder. Hovedytterdør er fra 2011, og terrassedører er av eldre dato med glassfelt. Terrasse og utvendig trapp er oppført i trekonstruksjon med impregnerte gulvbord og rekkverk med liggende spiler.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige himlinger består i hovedsak av malte himlingsplater. Vegger er kledd med malt trepanel og malte plater. Gulvflater er belagt med parkett, laminat og gulvbelegg. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Gulv mot grunn er utført i betong. Boligen har teglsteinspipe med vedovn i 1. etasje og sot- og feiluke i kjeller. Trapp mellom etasjene er utført som malt tretrapp. Innvendige dører er malte, glatte dører.

Rom under terreng er oppført med vegger av lettklinkerblokker, betonggulv og himlinger av panelbord.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeåret med gulvbelegg på gulv og malte veggplater. Bad fra byggeåret med gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med avtrekkskanal er installert.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom utført med gulvbelegg på gulv og malte veggplater på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger hovedsakelig i kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2010. Elektrisk anlegg med synlig ledningsopplegg og sikringskap med automatsikringer. Boligens oppvarming består i hovedsak av panelovner, vamepumpe og vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen består av eiet tomt med opparbeidede utearealer tilpasset boligformål. Tomten har naturlige terrengforhold med tilhørende adkomst og uteoppholdsarealer rundt bebyggelsen. Overvann håndteres via terrengfall og drenering til omkringliggende grunn.

Tomten fremstår som en ordinær boligtomt med plass for bebyggelse, atkomst og utearealer i tilknytning til boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Det mangler rekkverk og håndløper i innvendig trapp. Rekkverk på terrasse/balkong er lavere enn dagens anbefalte høydekrav.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	266 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for den opprinnelige boligdelen oppført i 1972.

Det er i ettertid oppført et tilbygg til stuedelen som innebærer en forlengelse av bygningskroppen med yttervegger og yttertak. I dokumentasjonen mottatt fra kommunen foreligger det imidlertid ikke godkjente tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for dette tilbygget.

Kjøper anbefales å undersøke nærmere om tilbygget er omsøkt og godkjent av kommunen. Dette kan avklares ved gjennomgang av kommunens byggesaksarkiv, herunder eventuelle godkjente tegninger, vedtak eller ferdigattest.

Dersom forholdet ikke avklares, overtar kjøper risikoen knyttet til eventuell manglende godkjenning. Dette kan blant annet innebære behov for etterfølgende godkjenning eller dokumentasjon, og i enkelte tilfeller kan kommunen stille krav til endringer eller ytterligere oppfølging.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringsstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Uthus.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

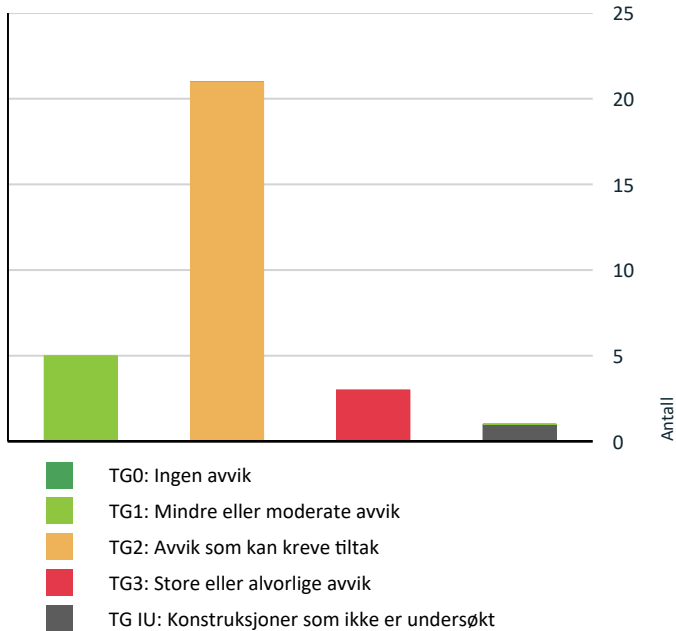
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for uthuset, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens fasadeutforming. Tegningene som er oversendt fra kommunen for uthuset er tilsvarende som for den godkjente garasjen.

Bygningens størrelse og plassering fremstår i samsvar med tegningene, men fasadeutformingen på eksisterende uthus avviker fra det som fremgår av godkjente tegninger.

Kjøper anbefales å undersøke nærmere om avviket mellom godkjente tegninger og dagens utførelse er omsøkt og godkjent av kommunen.

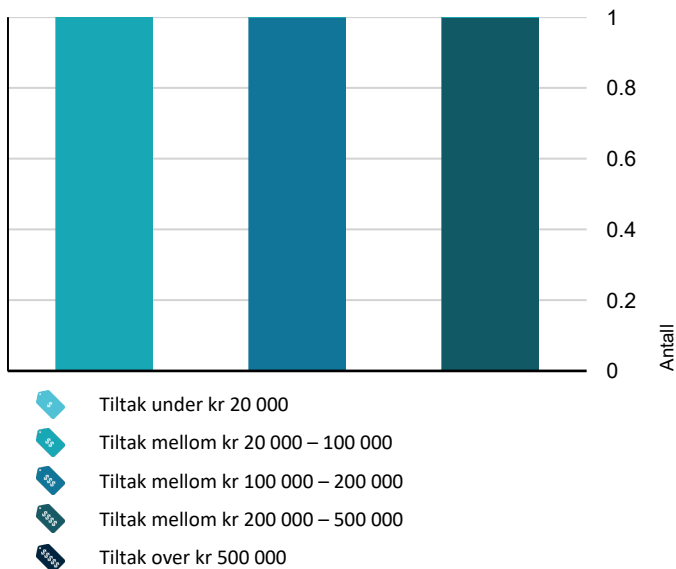
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig





TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

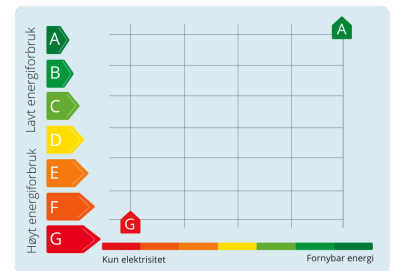
Oppvarmingskarakter:

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

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

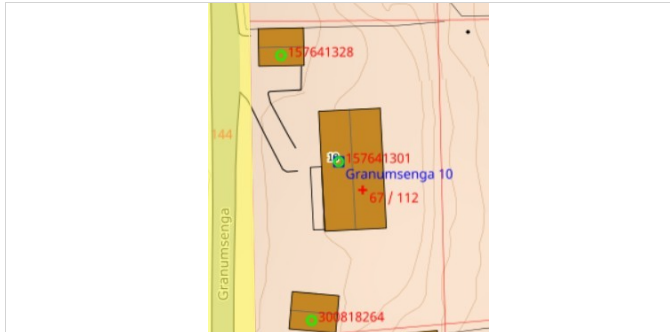
Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Selgeropplysning; Redrenert på to sider av kjellermuren, satt opp ny Leca grunnmur på samme sider. Montert nye vinduer i Lecamur.
2021	Modernisering	Selgeropplysning; Byttet ut gamle utvendige vann- og avløpsledninger fra utvendig kum og inn i kjeller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eier opplyser at taktekingen er pappshingel. Taktekingen lot seg ikke inspisere på taket grunnet snødekke. Ifølge tidligere salgsoppgave ble taktekingen med tilhørende renner og beslag byttet i 2008. Tilstandsgrad vurderes på bakgrunn av alder. Skader og avvik på taktekingen kan forekomme da dette ikke er inspisert.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekingen er utført med pappshingel. Pappshingel har en forventet levetid på ca. 25–30 år, avhengig av utførelse, vedlikehold og klimabelastning.

Basert på alder, og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, vurderes tekkingen å være i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for svekkelser må påregnes.

Det er på denne bakgrunn satt tilstandsgrad TG2, som følge av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og vedlikehold av taktekingen for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skader, bør nødvendige utbedringer eller utskiftning vurderes for å unngå fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er utført i metall. Ifølge selger ble disse byttet i forbindelse med montering av nytt pipebeslag i 2024.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Nedløpsrør viser tegn til frostsprengning. Det er mangelfull bortledning av vann ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nedløpsrør med tegn til frostsprengning bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren for å unngå fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



Mangelfull avslutning på nedløpsrør.

Tilstandsrapport



Deformasjon etter frostsprenging.



Deformasjon etter frostsprenging.



Nedløpsklammer som ikke er festet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående og liggende bordkledning. Veggkonstruksjonen er visuelt inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke lufting av stående bordkledning.

I overgangen mellom stående og liggende bordkledning i gavlveggene er det åpninger mellom underliggerne, hvor det er mulig å se inn i isolasjonen på loftet.

Deler av fasaden fremstår som værslitt, spesielt på sørveggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Tiltak:

Stående kledning er montert uten tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende luftespalte reduserer uttørkingsevnen og øker risiko for oppfukning, fuktskader og begynnende råtedannelse i kledning og bakliggende konstruksjon over tid.

Kledning på sørvendt vegg fremstår værslitt med tegn til naturlig nedbrytning som følge av sol- og klimabelastning. Dette kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og videre akselerert slitasje dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det er også registrert åpninger mellom underliggerne i overgang mellom stående og liggende kledning i gavler. Slike åpninger kan gi økt fare for vanninntrenging, inntrekk av slagregn, samt adgang for insekter og smådyr. Mangelfull tetting i overganger øker risiko for oppfukning og skader i bakliggende konstruksjon.

Det anbefales nærmere kontroll av kledning og underliggende konstruksjon for å avdekke eventuell fuktskade eller råte. Værslitt kledning bør vedlikeholdes eller skiftes ut etter behov. Ved utskifting anbefales etablering av korrekt luftet konstruksjon med luftespalte bak kledningen i henhold til dagens byggeskikk, samt ny overflatebehandling.

Åpninger i overganger mellom stående og liggende kledning bør tettes og utformes med korrekt beslag, overgangslist eller annen egnet detaljløsning som hindrer vanninntrenging og sikrer tilfredsstillende fuksikring.



Værslitt sørvendt fasade.



Åpning inn i isolasjonen i overgang stående / liggende kledning.

Tilstandsrapport



Åpning inn i isolasjonen i overgang stående / liggende kledning.



Ingen lufting bak bordkledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som saltak med W-takstoler. Det er underpanel på taket. Loftet er etterisolert.

Konstruksjonen fremstår som en tradisjonell oppbygning for byggeperioden. Etterisolering på loft kan bidra til bedre varmeisolasjon, men forutsetter tilfredsstillende ventilasjon og fuktsikring for å redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Ved befaring på loftet ble det registrert fuktskjolder på underpanelet, særlig i området rundt pipen. Fuktmåling viste noe forhøyede verdier i underpanelet helt inntil pipen. Forholdet indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning, og kan skyldes utettheter i gjennomføring eller beslag rundt pipe.

Det anbefales jevnlig kontroll av området for å avdekke eventuell videre fuktutvikling eller lekkasje.

Det ble også registrert spor etter gnagere i form av muselort på loftet, noe som indikerer at smådyr har hatt tilgang til konstruksjonen.

Videre ble det påvist at avtrekkskanal fra kjøkkenventilator er ført opp på loftet og avsluttet der, uten videreføring over tak med takhatt/lyre. Dette medfører at fuktig og varm luft tilføres loftsrommet, noe som kan bidra til kondensdannelse, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Registrerte fuktmerker og forhøyede fuktverdier kan over tid føre til nedbrytning av materialer og i verste fall råteskader dersom årsaken ikke utbedres. Gjennomføring ved pipe bør kontrolleres nærmere med hensyn til tetthet og beslag for å unngå videre fuktinntrengning og skadeutvikling.

Loftet bør gjennomgås med tanke på mulige adkomstpunkter for gnagere. Åpninger bør tettes, og nødvendige sikringstiltak etableres for å hindre ny inntrengning, da skadedyr kan forårsake skader på isolasjon, kabler og trekonstruksjoner.

Avtrekkskanal fra kjøkkenventilator må føres kontrollert ut av bygningen og avsluttes over tak med egnet takhatt/lyre i henhold til anbefalt byggeskikk. Eksisterende løsning bør utbedres for å redusere fuktbelastningen på loftet og forhindre kondens- og fuktskader.

Det anbefales videre jevnlig tilsyn av loft og takkonstruksjon for å følge utviklingen og oppdage eventuelle nye avvik på et tidlig tidspunkt.



Antydning til forhøyet fuktnivå.



Tørre forhold.



Fuktskjolder langs pipe.

Tilstandsrapport



Avtrekkskanal avsluttet på loft.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte vinduer med tolags glass samt vinduer med 1+1-lags glass.

Vinduer i hovedetasjen er i hovedsak fra 1984 og 1972. Kjellervinduer er fra 1972, med unntak av vinduer i ny mur i kjeller som er fra 2021.

Vinduer fra byggeperioden har oppnådd høy alder og må påregnes å ha redusert teknisk standard sammenlignet med dagens krav til isolasjonsevne og tetthet. Normal aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer i stue fra 1984 er malt igjen på innsiden og lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Dette begrenser funksjon og mulighet for lufting, samt vanskeliggjør kontroll og vedlikehold.

Utvendige omramningsbord og karmen fremstår værslitte med oppsprekking i overflater, noe som indikerer vedlikeholdsbehov og redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Det er registrert tydelige tegn på innvendig kondensering på samtlige vinduer. Dette kommer til uttrykk i form av flasket maling og begynnende råteskader på innvendige karmen. Forholdet tyder på fuktbelastning over tid, og kan skyldes en kombinasjon av kuldebroer, begrenset ventilasjon samt vinduenes alder og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende åpningsmulighet reduserer funksjonalitet og ventilasjonsmuligheter, og kan vanskeliggjøre nødvendig kontroll og vedlikehold. Værslitte overflater og begynnende råteskader kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av materialer og økt risiko for fuktskader dersom vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres.

Det anbefales å åpne opp malte vinduer og sikre normal funksjon der dette er mulig. Utvendige karmen og omramningsbord bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Vinduer med tegn til fuktskader og råte bør vurderes reparert eller utskiftet.

For å redusere kondensproblematikk anbefales tiltak som forbedret ventilasjon, jevn oppvarming og vurdering av utskifting til vinduer med bedre isolasjonsegenskaper, for å unngå videre skadeutvikling og redusert inn klima.



Is innvendig på gamle kjellervinduer.



Innvendig skader trolig som følge av kondensering på glass.



Gamle 1+1-lags vinduer.



Tydelige behov for utbedring/utskifting.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør fra 2011. Videre er det malte terrassedører med glassfelt fra henholdsvis 1972 og 1984.

Hovedytterdøren fremstår med alder som tilsier normal bruksslitasje. Terrassedørene har oppnådd høy alder og må påregnes å ha redusert teknisk standard sammenlignet med dagens krav til isolasjonsevne og tetthet. Aldersrelatert slitasje og økt vedlikeholdsbehov må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedørene har høy alder og anses å ha utlevd sin forventede levetid.

Det er registrert tegn til innvendig kondensering på glass, noe som indikerer redusert isolasjonsevne og svekket tetthet. Forholdet tyder på at konstruksjon og materialer er nedbrutt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svekket tetthet og isolasjonsevne kan medføre økt varmetap, redusert komfort og risiko for videre fuktpåvirkning og materialnedbrytning i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales utbedring eller utskifting av terrassedørene. Ved utskifting bør det monteres dører med isolasjons- og tetthetsnivå i tråd med dagens standard.



Innendig på terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppført med trebjelkelag fundamentert på søylepunkter. Dekke er utført med impregnerte gulvbord. Rekkverk er utført med liggende spiler.

Konstruksjonen fremstår som en tradisjonell oppbygning for terrasse. Impregnerte materialer har god motstand mot fuktpåvirkning, men er avhengig av jevnlig vedlikehold og ettersyn for å opprettholde funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av snødekke på terrassen lot det seg ikke gjøre å inspisere hele konstruksjonen på befaringstidspunktet. Forholdet medfører usikkerhet, og eventuelle skader eller svakheter kan ikke utelukkes i områder som ikke var tilgjengelige for kontroll.

Det er videre registrert at rekkverkshøyden er lavere enn dagens anbefalte krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet rundt terrassens tilstand, og skjulte skader eller svekkelser kan forekomme uten at dette ble avdekket ved befaring. Det anbefales nærmere kontroll når terrassen er fri for snø og fullt tilgjengelig, for å avdekke eventuelle skader og redusere risiko for uforutsette utbedringsbehov.

Lavere rekkverkshøyde enn dagens anbefalinger kan innebære redusert personsikkerhet. Oppgradering til anbefalt rekkverkshøyde bør vurderes for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.



Oversiktsbilde av terrassen.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp er oppført i tilsvarende konstruksjon som terrassen, med trebjelkelag og trebaserte materialer.

Konstruksjonen fremstår som en tradisjonell løsning. Trebaserte konstruksjoner utendørs er utsatt for vær- og fuktbelastning og krever jevnlig vedlikehold og ettersyn for å opprettholde funksjon og levetid.



Utvendig trapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige himlinger består i hovedsak av malte himlingsplater.

Innvendige vegger er i hovedsak utført med malt trepanel og malte plater.

Innvendige gulvflater er i hovedsak belagt med parkett, laminat og gulvbelegg.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn på tidligere vannlekkasje fra taket på himlingen i ett soverom. Forholdet fremstår som tidligere fuktpåvirkning, og årsaken er tidligere lekkasje rundt pipe.

Videre er det registrert at takplater i den ytre delen av stuen har redusert innfesting og har delvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidligere fuktpåvirkning kan ha medført svekkelse av materialer og innebærer risiko for skjulte følgeskader dersom årsaken ikke er tilstrekkelig avklart eller utbedret. Selger opplyser at lekkasjen ble utbedret i 2024, og at det i den forbindelse ble montert nytt pipebeslag.

Redusert innfesting og løse takplater kan medføre risiko for videre løsning eller nedfall. Det anbefales utbedring ved etterfesting eller utskifting av berørte plater for å unngå skade på personer eller inventar.

TG 2 Gulv mot grunn

Gulv på grunn er utført i betong.

Selger opplyser at det i forbindelse med utskifting og oppbygging av ny grunnmur i deler av kjelleren er støpt nytt betonggulv i aktuelle områder.

Betonggulv mot grunnen kan være utsatt for fuktpåvirkning, og utførelse med hensyn til fuktsikring, isolasjon og drenering har betydning for konstruksjonens funksjon og levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan dette arbeidet ble utført, og slik dokumentasjon bør fremskaffes om mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved høydemåling av kjellergulvene er det avdekket avvik på inntil 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører praktiske utfordringer eller ved fremtidig oppussing. Konsekvensen av slike avvik kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og eventuelt økt slitasje på gulvbelegg.



Gulv i kjeller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag.

Konstruksjonen er en tradisjonell løsning for byggeperioden og fremstår med normal oppbygning. Trebjelkelag kan gi noe trinnlyd og mindre bevegelser, noe som er vanlig for denne typen konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjell på gulvet på soverommet på ca. 20 mm, hvor gulvet er lavere ved yttervegg enn ved dør inn til rommet.

Registrert nivåforskjell kan ha sammenheng med tidligere arbeider, herunder utskifting av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrert skjevhet kan påvirke bruksmessig komfort og kan være uttrykk for tidligere konstruktive bevegelser. Dersom forholdet er stabilt og ikke i utvikling, vil konsekvensen i hovedsak være av estetisk og bruksmessig karakter.

Det anbefales å følge med på utviklingen over tid for å avdekke eventuelle videre bevegelser. Ved tegn til økende skjevhet bør forholdet undersøkes nærmere for å avklare årsak og behov for tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe. Det er montert vedovn i 1. etasje. Pipa har sot- og feieluke plassert i kjeller.

Konstruksjonen fremstår som en tradisjonell løsning for byggeperioden. Funksjon og sikker bruk forutsetter jevnlig kontroll og feiing i henhold til gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

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

Pipen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert sprekkeformasjoner i sparkel/puss i 1. etasje, som vurderes å kunne ha sammenheng med bevegelser i forbindelse med arbeid med ny grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Pipen ble kontrollert og godkjent av feier i 2024. Sprekkene vurderes som overflateavvik.

Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre overflatene med egnet reparasjonsmørtel når forholdene er stabile. Ved videre utvikling bør det innhentes ny faglig vurdering.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere skader på pipen, som kan påvirke sikkerheten og funksjonen.



Sot/feieluke i kjeller. Brennbar materiale som er påsatt i forbindelse med pussing av pipe må fjernes.



Pipe og ovn i 1.etasje.



Indikasjon på tidligere vannlekkasje i tak på soverommet, i tilknytning til pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er oppført med vegger av lecablokker. Gulv er utført i betong. Himlinger er kledd med panelbord.

Konstruksjonene er typiske for rom under terreng. Slike konstruksjoner kan være utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen, og funksjon er avhengig av tilfredsstillende drenering, fuktsikring og ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert indikasjon på fuktgjennomtrenging i kjellermur på vegger som ikke er redrenert. Forholdet tyder på fuktpåvirkning fra omkringliggende masser mot grunnmuren.

Fuktinnslag i konstruksjoner under terreng er ikke uvanlig der drenering og fuktsikring er eldre eller mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktgjennomtrenging kan over tid føre til oppfukning av konstruksjoner, overflateavskalling, saltutslag, redusert innneklimakvalitet og i enkelte tilfeller muggsoppvekst dersom forholdet ikke håndteres.

Det anbefales nærmere vurdering av dreneringsforhold og fuktsikring rundt berørte vegger. Tiltak kan omfatte forbedring eller etablering av drenering, utvendig fuktsikring eller andre fuktreduserende tiltak. Innvendige overflater bør tilpasses fuktbelastningen.

Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere tiltak dersom fuktbelastningen øker eller medfører skade.



Ny mur i kjeller.



Påvist noe rimdannelse i overgang vegg / tak.

Tilstandsrapport



Eldre mur i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp fra 1. etasje til kjeller er utført som malt tretrapp.

Konstruksjonen fremstår som en tradisjonell løsning. Tretrapper vil normalt ha behov for jevnlig vedlikehold, og det kan over tid oppstå slitasje på overflater og i innfestinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk og håndløper på trappen mellom 1. etasje og kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende rekkverk og håndløper gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen og øker risiko for fall og personskade.

Det anbefales montering av rekkverk og håndløper i henhold til anbefalte sikkerhetskrav for å bedre personsikkerheten.



Kjellertrapp.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige, malte, glatte dører.

Dørene fremstår som en vanlig løsning for bolig av denne typen, og det må påregnes normal alders- og bruksrelatert slitasje.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er fra byggeår 1972 og er utført med gulvbelegg på gulv og malte veggplater på vegger.

Rommet har høy alder og er utført etter byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Løsninger fra denne perioden har normalt begrenset eller mangelfull fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Dokumentasjon på membran og fuktsikring foreligger ikke.

På bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid er rommet vurdert til å ha utlevd sin brukstid, og det settes tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre våtrom har generelt forhøyet risiko for lekkasjer og fuktskader som følge av slitasje, svekket tetthet og manglende fuktsikring. Eventuelle skader kan være skjulte i konstruksjonen og ikke nødvendigvis synlige ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales oppgradering eller full rehabilitering av vaskerommet til dagens standard for våtrom, for å redusere risikoen for fuktinntrenging, materialskader, muggsopp og dårlig inneklimate.

Videre bruk bør skje med aktsomhet inntil nødvendige tiltak er gjennomført, da eventuelle skader kan være skjulte i konstruksjonen og ikke nødvendigvis synlige ved visuell kontroll.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i tilknytning til vaskerommet. Det ble ikke påvist fukt i undersøkt konstruksjon på befaringdagen.

Det er imidlertid registrert tegn på aktivitet fra gnagere (mus) i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Selv om det ikke er påvist fukt ved hulltaking, kan forekomst av gnagere medføre skade på isolasjon, dampsperre og øvrige bygningsmaterialer, samt risiko for lukt og hygieniske forhold.

Det anbefales å kartlegge mulige adkomstpunkter og gjennomføre nødvendige tiltak for tetting og skadedyrkontroll. Eventuelle skadde materialer bør vurderes utbedret ved behov.



Muselort og tydelig tegn på at mus har beveget seg i isolasjonen.



Musehull i isolasjonen.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeåret og er utført med gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Rommet har høy alder og er utført etter byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Løsninger fra denne perioden har normalt begrenset eller mangelfull fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran og fuktsikring.

På bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid vurderes badet å ha utlevd sin brukstid, og det settes tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eldre våtrom har generelt forhøyet risiko for lekkasjer og fuktskader som følge av slitasje, svekket tetthet og mangelfull fuktsikring. Skader kan være skjulte i konstruksjonen og ikke nødvendigvis være synlige ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner med påfølgende fare for materialskader, muggsopp og redusert inneklima dersom rommet fortsatt benyttes uten oppgradering.

Det anbefales oppgradering eller full rehabilitering av badet til utførelse i henhold til dagens anbefalte løsninger for våtrom. Videre bruk bør skje med aktsomhet inntil oppgradering er gjennomført.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av bad.



Oversiktsbilde av bad.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon. Det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning i tilknytning til veggen bak badekaret. Det var tørt på befaringsdagen, men fuktbelastningen kan øke ved videre bruk av våtrommet.

Det er også registrert spor etter gnagere (mus) i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tidligere fuktpåvirkning indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for lekkasje eller oppfukning. Selv om det ikke ble målt fukt på befaringsdagen, kan forholdet utvikle seg ved fortsatt bruk av våtrommet, særlig med tanke på rommets alder og begrensede fuktsikring.

Forekomst av gnagere kan medføre skade på isolasjon, dampsperre og øvrige bygningsmaterialer, samt gi hygieniske utfordringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, da tidligere fuktpåvirkning kan ha svekket materialene og øker risikoen for fremtidige skader.

Tiltak mot gnagere bør iverksettes for å hindre ytterligere skade på isolasjon, dampsperre og andre bygningsdeler, samt for å redusere risikoen for hygieniske problemer.



Muselort i isolasjonen.



Fuktmerke i tilstøtende vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin og komfyr.

Innredningen har høy alder og fremstår med standard og utførelse som er typisk for oppføringstidspunktet. Aldersrelatert slitasje må påregnes, og teknisk standard vil være lavere enn for nyere kjøkkenløsninger.



Oversiktsbilde av kjøkken.



Oversiktsbilde av kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk til det fri.

Løsningen bidrar til bortføring av matos og fukt fra kjøkkenet, forutsatt at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er registrert at avtrekkskanalen fra kjøkkenventilator er avsluttet på loftet. Kanalen er ikke ført videre gjennom tak eller ut gjennom yttervegg, og det mangler gjennomføring med takhatt eller veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekkskanalen må føres kontrollert ut av bygningen og avsluttes over tak eller gjennom yttervegg med egnet ventilasjonshette eller takhatt, i henhold til anbefalt byggeskikk.

Dersom avtrekket avsluttes på loft, vil varm og fuktig luft tilføres loftsrommet, noe som kan føre til kondensdannelse, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer i takkonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.



Avtrekkskanal må føres over tak eller ut på vegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er utført med gulvbelegg på gulv og malte veggplater på vegger.

Utførelse og materialvalg er typisk for rommets funksjon og byggeperiode. Overflatene vil være utsatt for alders- og bruksrelatert slitasje over tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid.



Oversiktsbilde av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i boligen er i hovedsak utført i kobberør og kobberør med kappe.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert.

Installasjoner med høy alder har økt risiko for slitasje, svekket materialkvalitet og redusert driftssikkerhet sammenlignet med nyere anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Aldersrelatert svekkelse kan over tid øke risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningsmessige konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Utskifting eller oppgradering bør påregnes på sikt.



Vanninntak med stoppekran og vannmåler.

Tilstandsrapport



Vannledninger i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsledninger er passert.

Avløpsinstallasjoner med høy alder har økt risiko for slitasje, redusert funksjon og svekket tetthet sammenlignet med nyere anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Aldersrelatert svekkelse kan over tid øke risikoen for lekkasjer, tilstopping og følgeskader på bygningsmessige konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å være oppmerksom på tegn til lekkasje, lukt eller redusert avløpsfunksjon. Utskifting eller oppgradering bør påregnes på sikt.



Overgang fra nyere utvendig avløpsrør til eldre innvendige avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og yttervegger.

Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som er avhengig av temperaturforskjeller og luftbevegelser for å sikre luftutskifting. Ventilasjonseffekten kan variere med årstid og bruk.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har varmtvannsbereder fra 2010 med en kapasitet på ca. 200 liter.

Berederen har oppnådd en alder hvor normal slitasje må forventes. Teknisk levetid for varmtvannsberedere er normalt ca. 15–20 år, avhengig av type, bruk og vedlikehold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende forskriftsmessig elektrisk tilkobling kan medføre redusert elsikkerhet og økt risiko for feil, varmgang eller brann.

Det anbefales at installasjonen kontrolleres og eventuelt utbedres av registrert elektroinstallatør slik at tilkoblingen tilfredsstiller gjeldende regelverk.



Bereder.



Tilkobling av bereder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Det elektriske anlegget er i hovedsak utført med synlig ledningsopplegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Utførelsen er vanlig for boliger fra byggeperioden og senere oppgraderinger. Anleggets funksjon og sikkerhet forutsetter at installasjonen er utført og vedlikeholdt i henhold til gjeldende forskrifter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972 Nytt sikringskap i 2021.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte elektroarbeider.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for utførte elektroarbeider i boligen.

Det bemerkes at boligen selges som dødsbo, og selger har begrenset kjennskap til og tilgang på dokumentasjon knyttet til utførte arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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 Ja Jeg er ingen fagperson innen EL, anbefaler derfor en utvidet el-kontroll av sertifisert firma.

Generell kommentar

Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll utført av sertifisert el-kontrollør eller elektrofaglig takstmann anbefales.

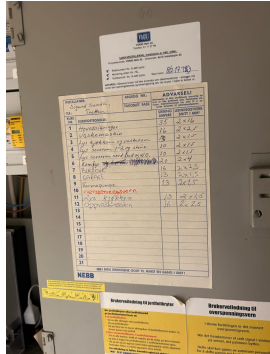
Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av Det lokale eltilsyn (DLE) innenfor de siste fem år. For det elektriske anlegget er det kun foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som fremgår av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (DLE) eller registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Den bygningssakkyndige har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.



Sikringskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er gjenbygd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av grunnmuren er fra henholdsvis 1972 og 2021. Det ble i 2021 utført redrenering på to sider av boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av dreneringssystemet har høy alder og kan ha redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Nyere drenering vil normalt ha bedre forutsetninger for å fungere tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre drenering kan ha redusert evne til å lede bort vann fra grunnmuren, noe som kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner under terreng.

Det anbefales å følge med på fuktforhold i kjeller og vurdere ytterligere tiltak dersom det registreres vedvarende eller økende fuktpåvirkning. Fremtidig behov for utskifting av resterende eldre drenering må påregnes for å unngå risiko for fuktskader og redusert konstruksjonssikkerhet.



Redrenerert og korrekt avslutning på grunnmurspapp.



Grunnmur under terrasse har ikke synlig grunnmurspapp.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker (Leca).

Deler av grunnmuren er gjenoppbygget i forbindelse med redrenering utført i 2021. Disse områdene fremstår med nyere konstruksjon sammenlignet med øvrige deler av grunnmuren.

Konstruksjoner fra ulike byggeperioder kan ha forskjellig teknisk standard og fuktsikring..

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er i den eldre delen av grunnmuren registrert skråriss som kan være symptomer på setningsbevegelser. Det er også registrert sprekkdannelser i grunnmuren.

Sprekkdannelser og skråriss kan oppstå som følge av bevegelser i grunnen, belastningsendringer eller aldersrelaterede forhold. Forholdet indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for bevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Setningsrelaterede riss og sprekker kan påvirke konstruksjonens tetthet og i enkelte tilfeller bæreevne, samt gi økt risiko for fuktinntrenging gjennom grunnmuren.

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekke over tid. Dersom det registreres økende sprekke dannelse eller videre bevegelser, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og behov for tiltak. Tetting eller utbedring av sprekker kan være aktuelt for å redusere risiko for fuktinntrenging.



Skråriss i grunnmur.

Tilstandsrapport



Skråriss i grunnmur.



S



Skråriss i grunnmur.

TG IU Terrenghold

Terrenghold er ikke vurdert da hele tomten er snødekt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Selger opplyser at det i forbindelse med redrenering utført i 2021 er foretatt utskifting av vann- og avløpsledninger fra inne i kjelleren og frem til utvendig kum.

Utskiftede ledninger fremstår dermed som nyere installasjoner sammenlignet med øvrige deler av anlegget.

Opplysningen er basert på selgers informasjon og er ikke dokumentert med fremlagt underlag, med mindre annet er oppgitt.

Årstill: 2021 Kilde: Rekvirent

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong/terrasse er lavere enn dagens anbefalte krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling gir usikkerhet knyttet til radonnivå i boligen. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivå og eventuelt behov for tiltak.

Manglende rekkverk og håndløper i trapp gir redusert sikkerhet ved bruk og øker risiko for fall og personskaade. Det anbefales montering av rekkverk og håndløper i henhold til anbefalte sikkerhetskrav.

For lav rekkverkshøyde på balkong/terrasse gir redusert fallsikring. Oppgradering til anbefalt rekkverkshøyde bør vurderes for å bedre personsikkerheten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeår satt på bakgrunn av byggemeldte tegninger.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje fra ca. 1986, basert på byggemeldte tegninger.

Garasjen er oppført med gulv på grunn og såle i lettklinkerblokker. Vegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning. Taket er utført som saltak tekket med metallplater, med takrenner og nedløp i metall.

Garasjen har eldre manuell garasjeport, samt ytterdør til bod i malt trevirke. Bygget er delt opp med plass til én bil samt tilhørende bod.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) eller NS 3600, og det er derfor ikke foretatt bygningsmessig gjennomgang eller tilstandsgradsvurdering. Beskrivelsen er basert på en enkel visuell registrering.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Uthus.



Anvendelse

Uthus.

Byggeår

1995

Kommentar

Opplyst i tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus er oppført ca. 1995, opplyst i tidligere salgsoppgave.

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Taket er utført som saltak teknet med metallplater. Beslag og nedløp er utført i metall. Uthuset er uinnredet.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) eller NS 3600, og det er derfor ikke foretatt bygningsmessig gjennomgang eller tilstandsgradsvurdering. Beskrivelsen er basert på en enkel visuell registrering.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m²/210 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Kjøkken, Vaskerom, 3 Soverom, Bad, Toalettrom, Stue, 4 Lagerrom

Andre bygg: Garasje, Uthus.
Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Markedsvurderingen er gjort på grunnlag av eiendommens fysiske egenskaper, registrert teknisk tilstand, beliggenhet, tomteforhold og sammenlignbare omsetninger i nærområdet. Vurderingen forutsetter normal eksponering i markedet og ordinær kjøperinteresse.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Granumsflåa 2 ,2864 FALL 118 m ² 1900 3 sov	20-06-2024	1 850 000	1 850 000		1 850 000	15 678
2 Fosshauggutua 11 ,2864 FALL 126 m ² 1950 3 sov	06-05-2025	1 990 000	1 990 000		1 990 000	15 308
3 Fosshauggutua 11 ,2864 FALL 126 m ² 1950 3 sov	07-04-2022	2 290 000	1 925 000		1 925 000	14 808
4 Møllevegen 11 ,2864 FALL 135 m ² 1930 2 sov	10-08-2021	1 990 000	1 900 000		1 900 000	14 074
5 Brurudbakka 40 ,2864 FALL 146 m ² 1976 4 sov	08-06-2020	2 390 000	1 850 000		1 850 000	12 671
6 Fosshauggutua 17 ,2864 FALL 157 m ² 1958 4 sov	13-08-2017	1 550 000	1 460 000		1 460 000	9 299

Kilde :
Eiendomsverdi

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Energikostnader, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	25 302
Rentekostnader, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	72 176
Vedlikeholdskostnader, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	42 421
Offentlige avgifter, og evt eiendomsskatt, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	36 204
Forsikring, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	10 613
Oppgitte kostnader er estimert med utgangspunkt i gjennomsnittlige årlige driftskostnader for en enebolig i Søndre Land kommune for 2025. Faktiske kostnader vil kunne variere avhengig av bruk, hushold	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	186 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 830 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 68 673
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Uthus.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus.	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 770 000

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.	250 000
-------------------	-----	---------



Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
Kommentar Tomteverdien er stipulert med utgangspunkt i generelle markedsforhold og kjente forhold ved eiendommen. Endelig verdi vil avhenge av konkrete markedsforhold på salgstidspunktet. Den tekniske verdien for bygningene er stipulert i programmet byggekost.		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

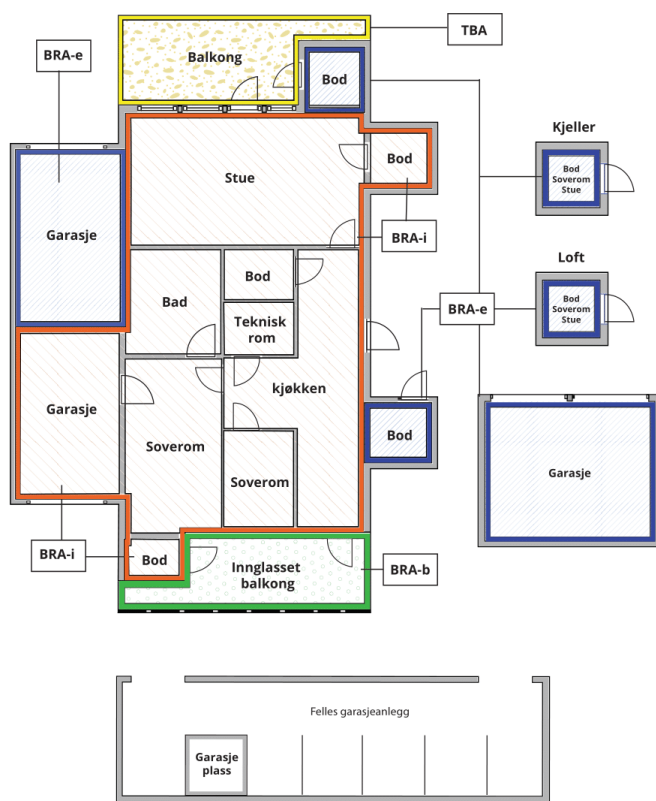
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstert bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	120			120	33
Kjeller	90			90	
SUM	210				33
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, stue		
Kjeller	Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4		

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrundning kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Målt takhøyde i 1. etasje varierer fra ca. 233 cm til 240 cm. Avhengig av rom.

I kjeller er målt takhøyde fra ca. 197 cm til 201 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for den opprinnelige boligdelen oppført i 1972.

Det er i ettertid oppført et tilbygg til stuedelen som innebærer en forlengelse av bygningskroppen med yttervegger og yttertak. I dokumentasjonen mottatt fra kommunen foreligger det imidlertid ikke godkjente tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for dette tilbygget.

Kjøper anbefales å undersøke nærmere om tilbygget er omsøkt og godkjent av kommunen. Dette kan avklares ved gjennomgang av kommunens byggesaksarkiv, herunder eventuelle godkjente tegninger, vedtak eller ferdigattest.

Dersom forholdet ikke avklares, overtar kjøper risikoen knyttet til eventuell manglende godkjenning. Dette kan blant annet innebære behov for etterfølgende godkjenning eller dokumentasjon, og i enkelte tilfeller kan kommunen stille krav til endringer eller ytterligere oppfølging.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrundning kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Uthus		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Uthus		Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for uthuset, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens fasadeutforming. Tegningene som er oversendt fra kommunen for uthuset er tilsvarende som for den godkjente garasjen.

Bygningens størrelse og plassering fremstår i samsvar med tegningene, men fasadeutformingen på eksisterende uthus avviker fra det som fremgår av godkjente tegninger.

Kjøper anbefales å undersøke nærmere om avviket mellom godkjente tegninger og dagens utførelse er omsøkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	112	98
Garasje	0	28
Uthus.	0	28

Kommentar

Enebolig
Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e.

I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser.

Garasje
Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e.

I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser.

Uthus.
Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e.

I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Arild Sandø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	67	112		0	1309.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Granumsenga 10

Hjemmelshaver

Kalberg Tove Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Granumsenga i Fall, i Søndre Land kommune. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse med eneboliger og landlig preg. Beliggenheten vurderes som rolig og barnevennlig, med begrenset trafikk og nærhet til natur- og friluftsområder.

Det er kort avstand til Fall sentrum med nærbutikk og enkelte servicetilbud, og øvrige handels- og servicetilbud finnes blant annet på Dokka. Området har gode muligheter for tur- og rekreasjonsaktiviteter både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2016–2026 og er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt med landlig og rolig beliggenhet. Tomten fremstår som delvis opparbeidet med bolig, gårdsplass og tilhørende utearealer. Terrenget er svakt skrånende og gir gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen kan være beheftet med tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder blant annet adkomstrettigheter, ledningsrettigheter eller andre servitutter. Forholdene er ikke nærmere vurdert av takstmann. Interessenter oppfordres til å gjennomgå grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	18.02.2026	Utarbeidet energimerkerapport.	Gjennomgått		Ja
Opplysninger om pipe og ildsted	19.02.2026	Kommunale opplysninger angående feie- og branntilsyn.	Gjennomgått		Nei
Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger	19.02.2026	Kommunale opplysninger angående tilknytning av vann- og avløp, samt veiopplysning.	Gjennomgått		Nei
Planstatusrapport	19.02.2026	Gjeldene planer for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.02.2026	Midlertidig brukstillatelse fra 1974.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2026	Eiendomsverdi for fastsettelse av markedsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.02.2026	Byggemeldte tegninger.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	19.02.2026	Tidligere salgsprospekt for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.02.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	19.02.2026	Grunnbokutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)



Adresse

Granumsenga 10, 2864 FALL

Dato for energimerking

18.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261152

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

157641301

Gårdsnummer

67

Bruksnummer

112

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

210,0 m²

Oppvarmet bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

259,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

320,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 463 kWh



Granumsenga 10, 2864 FALL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Granumsenga 10, 2864 FALL



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Granumsenga 10, 2864 FALL

27 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Granumsenga 10

Postadresse

Granumsenga 10

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

November 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Sando, Mona Wibekke

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Arbeid utført etter kjøp
- drenering
- delvis ny grunnmur
- støpte kjellergulv
- nye beslag pipe
- delvis nye renner og nedløp

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13401585

Egenerklærings skjema

Name

Date

Mona Wibekke Thorvaldsen

2026-02-27

Sando

Identification



Mona Wibekke Thorvaldsen Sando



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Mona Wibekke Thorvaldsen
Sando

27/02-2026
16:54:29

BankID OIDC
High

Granumsenga 10

Nabolaget Holmen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Granumsenga	4 min 🚶
Linje 126, 481	0.4 km
🚶 Eina stasjon	24 min 🚶
Linje RE30	25.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 16 min 🚶

Skoler

Fryal skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
259 elever, 15 klasser	4.2 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
130 elever, 12 klasser	4.2 km
Raufoss videregående skole	25 min 🚶
450 elever	27.3 km
Gjøvik videregående skole	33 min 🚶
1050 elever	34.1 km

«Det bor godt voksne folk her. Høflige og blide mennesker. Flott utsikt og turmuligheter. Landlig og velstelte hager»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

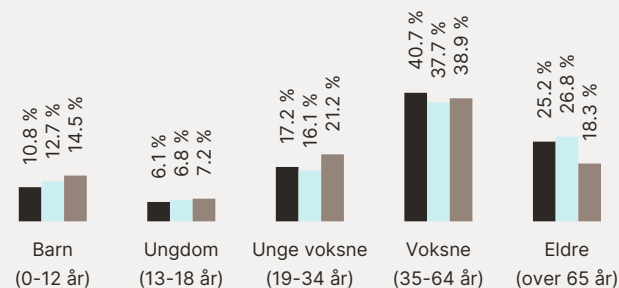


Naboskapet
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmen	750	392
Hov	2 403	1 248
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Grettegutua barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
48 barn	4.4 km
Hov barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
73 barn	4.6 km
Trevatn barnehage (1-4 år)	13 min 🚶
12 barn	15 km


Dagligvare


Rema 1000 Hov	4 min 🚶
Post i butikk	3.8 km
Kiwi Hov	4 min 🚶
PostNord	4.1 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået
Lite støynivå 95/100



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



 Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

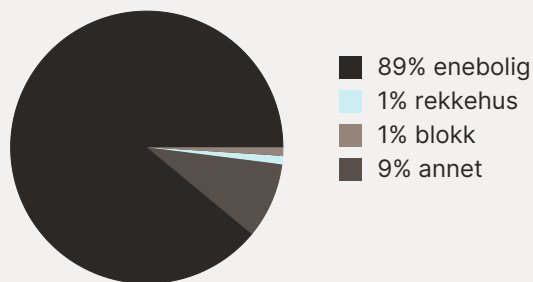
 Holmen kastanlegg, friidrett 4 min 
Fotball, friidrett 2.2 km

 Klinkenberg balløkke 6 min 
Ballspill 4.9 km



 Hov Treningssenter 4 min 



 Amfi Treningssenter Eina 23 min 

Boligmasse

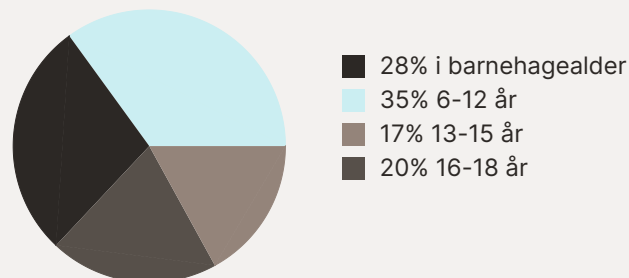


Varer/Tjenester

 Bergfoss Senteret 26 min 

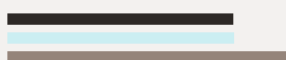
 Apotek 1 Hov 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

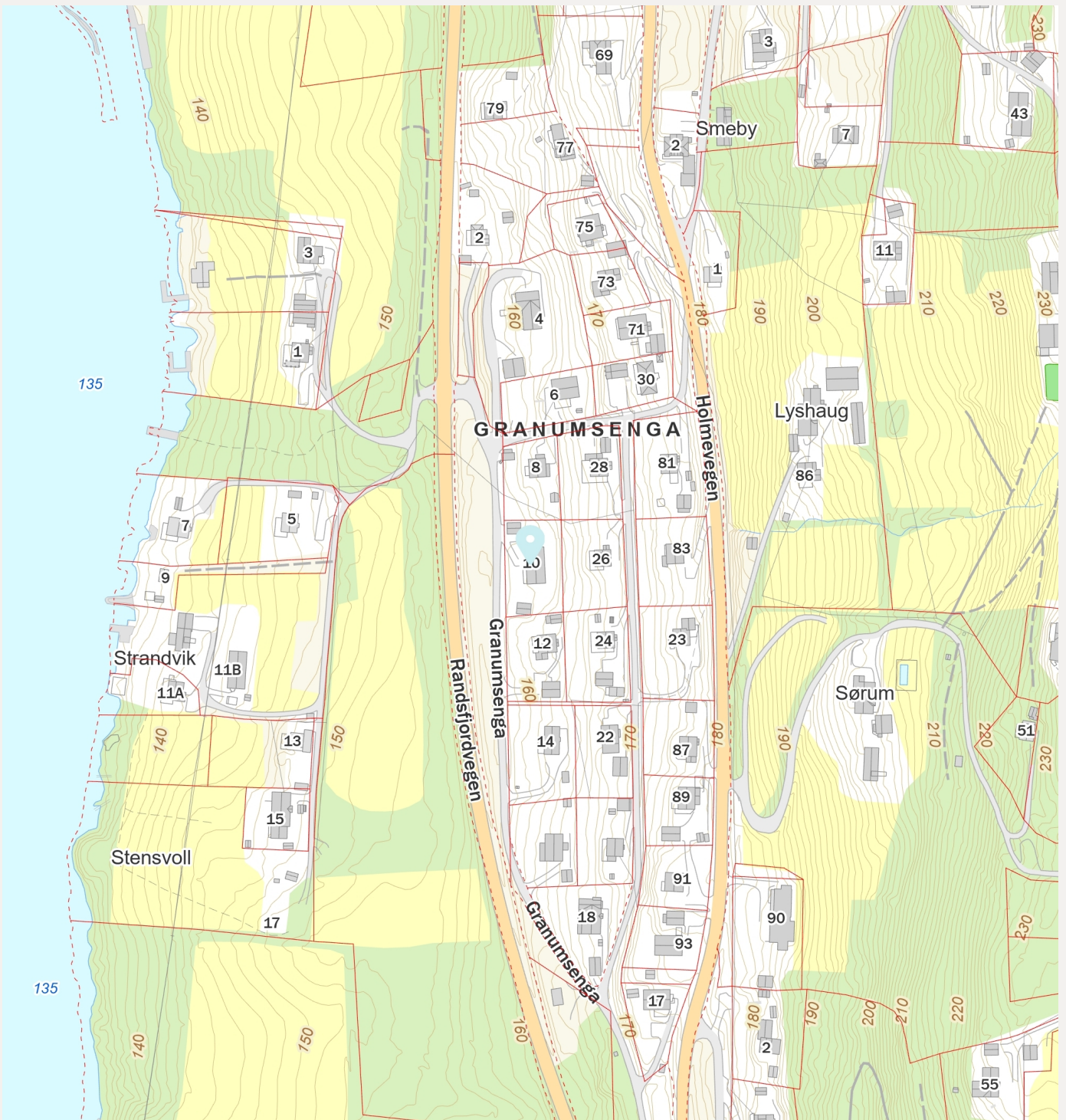
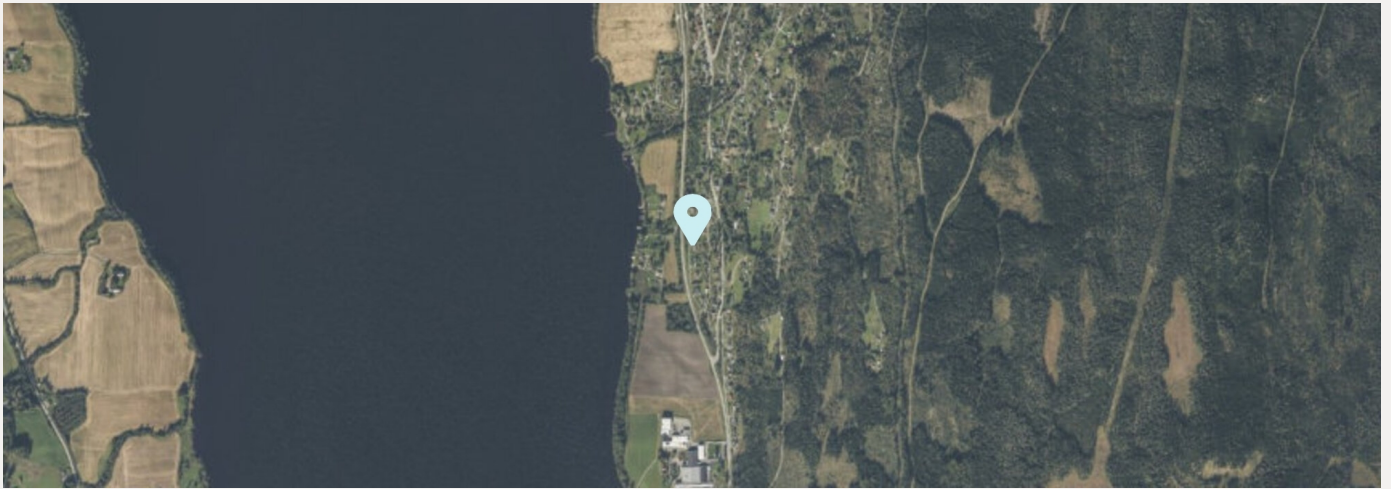


0% 44%

 Holmen
 Hov
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





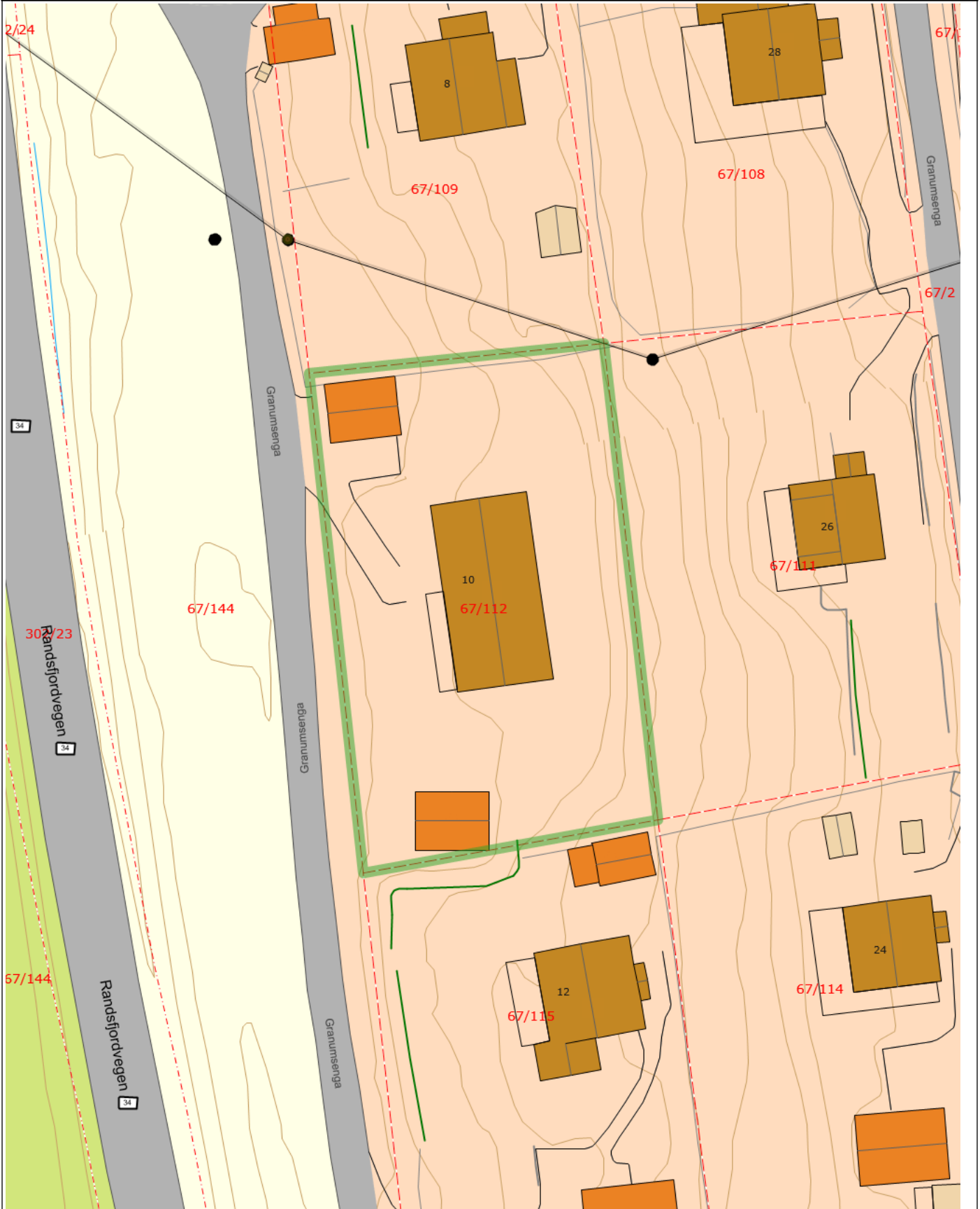
Søndre Land
kommune

KARTUTSNITT



























Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 112	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Granumsenga 10 2864 FALL			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Trase		Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)		Teiggrense generert
	Gjerde		Loddrett mur		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Bolig		Garasje og uthus
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Veg
	Husnummer		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.		Kanal og grøft		Høydekurve Søndre Land
	Eiendom		Bebygd område		Skog
	Annet				



Søndre Land kommune

Utskriftsdato: 12.02.2026

Adresse: Hovsbakken 1, 2860 Hov

Telefon: 61 12 64 00

E-post: epost@sondre-land.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Søndre Land kommune

Kommunenr.	3447	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	112	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Granumsenga 10, 2864 FALL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Oppgitte gebyrer er faste årsgebyrer for de enkelte tjenestene. I tillegg kommer forbruksavgifter for vann og avløp. Oppgitt forbruk er fra siste år, og vil variere fra år til år og ut fra bruken av vann. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp	
Vann	kr 3737,50	
Avløp	kr 4186,-	
Renovasjon	kr 4439,-	
Brannsyn, feiing	kr 405,-	
Slamtømming	kr 0,-	
Eiendomsskatt	kr 0,-	
Festeavgift, kommunal tomt	kr ,-	
Vannmåler	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
- Sist avlest dato	31.12.2025	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	776	
Kommentar:		
Forbruksgebyr vann kr.73,37 pr. kbm. Forbruksgebyr avløp kr. 72,68.- pr. kbm. Registrert forbruk i 2025 var 19 kbm.		

Det er innført et eget årlig gebyr på kr. 460.- for leie av vannmåler. Dette for jevnlig utskifting av vannmålere. Dette kommer i tillegg til ovenstående.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelién



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no



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 eiendom (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-antennor 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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