

Skjølaasvegen 276

HOV

notar



Prisantydning Kr. 1 390 000,- **Boligtype** Frittliggende enebolig **BRA-i/BRA Total** 145/152 kvm
Megler Geir Heimdahl **Tlf** 461 91 000

NOTAR.NO

Notar:

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. I Notar har vi dyktige og dedikerte team med spesialister innenfor forskjellige deler av eiendomsmeglingen. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

«godt gjort er bedre enn godt sagt»

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Kontakt megler
Geir Heimdahl
461 91 000



GJØVIK

Øvre Torvgate 24 B
2815 GJØVIK

SOSIALT

facebook.com/notar
[instagram.com/
notarnorge/](https://instagram.com/notarnorge/)

GEIR HEIMDAHL

Daglig leder/
Eiendomsmegler
461 91 000
geir@notar.no

Skjølaasvegen 276

Sjarmerende bolig med alt nødvendig over et plan.
Solrik beliggenhet, paviljong og carport.
Turmuligheter.

Eiendom i naturskjønne, rolige og barnevennlige omgivelser. Sjarmerende bolig med solrik beliggenhet og flotte turmuligheter rett utenfor stuedøra.

På tomten er det garasje med plass til to biler samt mulighet for parkering på egen tomt. Praktisk uthus til oppbevaring og koselig paviljong.

Boligen består av entré, kjøkken, lys og trivelig stue med vedovn, et soverom og bad i 1. etasje. I underetasjen er det gang, to rom og bad. Overbygd og trivelig veranda i tilknytning til huset. Boligen trenger vedlikehold, her har du muligheten til å skape ditt eget drømmehjem ut fra egne behov og preferanser.

Boligen er utleid for kr 8.000,- pr. md. pr. d.d.

Gunstig beliggenhet, kort kjøreavstand til Hov og ca. 25 minutter kjøring til Dokka og Gjøvik.

PRISANTYDNING

1 390 000 KR

+ kr 35 840,- i omkostninger



Fakta om hjemmet

SKJØLAASVEGEN 276

Adresse

Skjølaasvegen 276, 2860 HOV

Prisantydning

Kr. 1 390 000,- + omk

Omkostninger

+ kr 35 840,- i omkostninger

Totalt ink. omkostninger

kr 1 425 840,-

BRA-i / BRA Total

145/152 kvm

Innhold

Areal enebolig:

BRA 99m²

BRA-i (internt bruksareal) 92m²

BRA-e (eksternt bruksareal) 7m²

TBA (terasse- og balkongareal) 23m²

Areal garasje:

BRA 35 m²

Areal uthus:

BRA 18 m²

Totalt BRA for enebolig, garasje og uthus: 152m²

Boligen består av entré, kjøkken, stue, soverom og bad i 1. etasje samt gang, to rom og bad i kjelleren.

De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapporten utført av takstmann Sindre Lysgård. Arealene er beregnet og rom er definert

etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Eierform

Eiet

Boligtype

Frittliggende enebolig

Byggeår

1972

Energimerke

Energifarge oransje og bokstav F

Tomt

1130.3 kvm eiet

Garasje/Parkering

Det er to biloppstillingsplasser i carport i tillegg til parkering på egen gårds plass.



Lys og trivelig stue med Jøtulovn til kalde kvelder.





Kjøkken.



Bad i første etasje.





Soverom i første etasje.
Fra første etasje er det ugang til en koselig overbygd veranda.





Velkommen ned! I underetasjen finner du bad 2.



Disponibile rom i underetasjen.



Idyllisk hage med paviljong, uthus og garasje.





Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i Skjeskroken, et område preget av landbruk og skogområder. Her er det turmuligheter rett utenfor stuedøra, enten du velger å gå oppover mot Sagdammen og innover skogen eller om du tar turen nedover til Lauselva og bruker turstiene der. Koselige skogsbilveier som er egnet for sykling. Om vinteren er det lysløype i Skjeskroken og det er et større turløypenett i marka som går sammenhengende til Gjøvik.

Det er kun 5 minutters kjøring ned til Hov sentrum, som er kommunesenteret i Søndre Land. Dette er et hyggelig tettsted like ved Randsfjorden. Her ligger det matbutikker, blomsterbutikk, frisører, sportsbutikk/klesbutikk, byggevareforretninger, kafé, apotek, vinmonopol og bibliotek. Det er bussforbindelse til Dokka, Gjøvik, Oslo og Gardermoen. Fra Hov sentrum er det kort vei ned til Kråkvika med badeplass, båthavn og sandvolleyballbane.

Det er 5,6 km til Fryal barneskole og Søndre Land Ungdomsskole med kort gangavstand til busstopp. Nærmeste barnehager er Hov barnehage og Grettegutua barnehage som begge ligger omtrent 5 minutters kjøring fra Skjølaasvegen 276.

Eiendommen ligger praktisk til med omlag 25 minutters kjøring til Dokka og Gjøvik som har et ytterligere større servicetilbud.

ADKOMST

Fra Hov, Fv34: Ta inn stasjonsvegen/Fv247 og fortsett videre oppover Skjølaasvegen/Fv247. Etter omtrent 3 km, på toppen av bakken, ligger Skjølaasvegen 276 på venstre hånd.

Fra Hasvalsætra, Gjøviklinna/Fv33: Ta inn på Skjølaasvegen/Fv247. Etter omtrent 6 km ligger Skjølaasvegen 276 på høyre hånd.

Det vil bli skiltet med Notar visningskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Skjølaasvegen 276, 2860 HOV

OPPDRAKSNUMMER

24-0035/24

SELGER

Dag Olav Vikersveen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 43, bruksnummer 97,
i Søndre Land kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. 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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eietomt på 1.130 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Idyllisk hage som er omkranset av spredte bjørketrær. Tomten grenser ned mot en koselig bekk og ligger solrikt til. Tomten ert flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. For den som har grønne fingre ligger det et stort potensiale her for å skape seg drømmehagen. Skjermet beliggenhet og gruset gårds plass.

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.04.2024. utført av Sindre Lysgård.

BYGGEÅR

1972

BYGGEMÅTE

Boligen har takteking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindskier og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon med stående og liggende utvendig trekledning. Grunnmuren er pusset/slammet over terreng. Mønet skråtak i tre med undertaksbord, kaldt loft, luftespalter ved raft og lufteventiler i gavl. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1998. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Veranda mot sør er overbygd og er fundamentert på betong med konstruksjoner og overflater i treverk. Veranda mot nord er overbygd og har konstruksjoner og overflater i treverk med belysning. Denne er fundamentert på betong.

Bygningsdeler med TG3

- Veranda mot sør: Råteskade nederst på søyle mot betong registrert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
- Manglende stigetrinn for feier. Manglende snøfanger.
- Trapp. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det er liten frihøyde i trappeløp.
- Det elektriske anlegget bør ha en utvidet kontroll.
- Bad 1. etg. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Bad kjeller. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bygningsdeler med TG2

- Drenering. Det bør gjøres lokale tiltak. Tiltak for drenering rundt boligen bør påregnes da denne er fra byggeår og har tegn til svikt noe som er forventet mtp på alder.
- Grunnmur og fundament, lokal utbedring må utføres.
- Kjeller.
- Vinduer og dører.
- Yttervegger.
- Loft.
- Renner og nedløp. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takkonstruksjon. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Taktekking. Det er registrert fuktmerker ved enkelte gjennomføringer på loft, men viser tørre verdier på befaringen. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Etasjeskille og gulv på grunn. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ildsted/Skorstein. Pussen har sluppet rundt ovnsrøret. For liten avstand fra feieluke til brennbart. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Pipevanger må gjøres tilgjengelig
- Kjøkken. Anbefalte tiltak overflater og innredning. Fuktmerker og tydelig lukt etter fuktinntregning rundt gjennomføring i veggskap. Se også

takkonstruksjoner i rapporten. Det mangler en skapdør i benkeskap. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning av skader/mangler.

- Avløpsrør. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røropplegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptom på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Septikkum i betong nedgravd. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank. Det er opplyst om avvik på anlegget i rapport/dokumentasjon fra utførte tømmeselskap.

Det foreligger pålegg om utbedringer på septitank

- Vannledninger. Det er irr på rør. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røropplegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptom på funksjonssvekkelse men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Varmtvannsbereder. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Bereder er plassert i rom med sluk men vannet må nå en viss høyde før det renner til sluk. Derav er det en risiko for at vann også kan renne ut i gang.
- Ventilasjon. TG er satt på bakgrunn an nye strengere krav til luftsystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Lovlighet, vær oppmerksom på:

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter. Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 1,99 og 2,07 m. Soverom i kjeller er ikke innenfor kravene mtp rømningsvei.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift. Brannslukkingsapparat eldre enn 10år. Manglende røykvarsler i kjeller.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2000 og har eid denne i 24 år, han har ikke bodd i boligen det foregående året. Selger har tegnet boligselgerforsikring.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

I 2003 fikk boligen to nye bad. I følge opplysninger er dette utført av firma, men det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. Boligen ble behandlet utvendig, utført som egeninnsats.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er regulert til LNFR-areal (for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) - Nåværende iht. reguleringsplan, Kommuneplan datert 11.04.2016, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen ligger i regulert område, Fv. 247 Hov-Hasvoldseter (12.9.2018), Annen vegg grunn - grøntareal.

OPPVARMING

Oppvarming består av vedfyring og strøm. I hovedsak ved hjelp av varme i gulvet, panelovner og ildsted. Det står en Jøtul vedovn i første etasje. Selger opplyser at det

er varme i gulvet i hele kjelleren.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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.

PARKERINGSFORHOLD

Det er to biloppstillingsplasser i carport i tillegg til parkering på egen gårds plass.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har privat vei, vann og kloakk.

Det ble gjennomført tilsyn med avløpsanlegg i 2018 med krav om utbedring til oktober 2019. Det er ikke registrert at anlegget er blitt utbedret.

OFFENTLIGRETTLIG PÅLEGG

Pålegg om utbedring av avløpsanlegg, se vedlegg i salgsoppgaven.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv undersøke tilgjengeligheten med kommunen.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom så lenge det som leies ut er godkjent for varig opphold og har forsvarlig radonnivå.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiver. Det var heller ikke et krav på det aktuelle byggeåret.

Boligen er registrert som bygning som er tatt i bruk i

matrikkelen.

INNHOLD

Areal enebolig:

BRA 99m²

BRA-i (internt bruksareal) 92m²

BRA-e (eksternt bruksareal) 7m²

TBA (terasse- og balkongareal) 23m²

Areal garasje:

BRA 35 m²

Areal uthus:

BRA 18 m²

Totalt BRA for enebolig, garasje og uthus: 152m²

Boligen består av entré, kjøkken, stue, soverom og bad i 1. etasje samt gang, to rom og bad i kjelleren.

De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapporten utført av takstmann Sindre Lysgård. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

STANDARD

Normal standard og god planløsning. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, men det er alltid behov for vedlikehold og moderniseringer etter egne preferanser ved kjøp av bruktbolig. Begge badene nærmer seg et tidspunkt der det er behov for reovering. Dette er et sjarmerende hus med potensiale, med en viss egeninnsats kan du skape deg et meget hyggelig hjem.

De fleste punktene i tilstandsrapporten har fått tilstandsgrad 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak), noen få punkter har tilstandsgrad 1 (mindre/moderate avvik) og noen punkter har tilstandsgrad 3 (større avvik som krever tiltak). Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i disse før bud inngis.

Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon om tekniske detaljer.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter. Del av benk med heldekkende beslag, ellers laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kjøle/frysenskap og oppvaskmaskin.

Bad, wc & Vaskerom i kjeller:

Badet har fliser på gulvet, panel og baderomsplater på veggene og panel i himling. Det er servant samt speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin, gulvmontert wc, naturlig avtrekk og varme i gulvet.

Bad & wc i første etasje:

Her er det fliser på gulvet, baderomsplater og panel på veggene og himlingsplater i taket. Servant med underskap og speil med tilhørende belysning. Dusjvegger, gulvmontert wc, mekanisk avtrekk og varme i gulvet.

Tekniske installasjoner

- Synlige vannrør i metall og plast.
- Synlige avløpsrør i plast og metall.
- Naturlig ventilasjon.
- Ca. 200 liters varmtvannstank fra 1996.
- Panelovner.
- Åpent og skjult ledningsnett.
- El-anlegg med automatsikringer.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du

må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er

gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 145 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 152 m²
TBA: 23 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 42 m²

1. etasje
BRA-i: 50 m²
BRA-e: 7 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje
23 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 35 m²

UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 18 m²

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 1 390 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 118,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er stipulert til kr. 5118,- for

inneværende år. I beløpet inngår renovasjon, avløp, slamtømming og feiing. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det er ikke vannmåler på eiendommen.

Gebyr for avløp gjelder tilsyn med avløpsanlegg. Dette er ikke mva pliktig. Det er innført årsavgift for slamtømming. I tillegg tilkommer et volumgebyr på kr. 191,80 pr. kbm for volum over 4 kbm eller tømming oftere enn hvert annet år. Siste registrerte tømming var januar 2023, med et volum på 2 kbm.

Det er gitt pålegg om utbedring av avløpsanlegg på eiendommen. Frist for utbedring av avløpsanlegg var satt til 01.10.2019, anlegget er ikke utbedret i følge kommunen og det må derfor påregnes kostnader i forbindelse med dette.

Det må i tillegg påregnes kostnader til bl.a. vann (årsgebyr til privat vannverk), veivedlikehold og brøyting (privat adkomstvei), tv, internett og forsikring. Kostnadene vil variere avhengig av antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ikke innført eiendomsskatt i kommunen pr. d.d.

ANDRE UTGIFTER

Det må påregnes kostnader til privat adkomstvei for veivedlikehold og brøyting. Det er en årlig kostnad for privat vannverk på ca. kr. 3000,- Kostnadene kan variere etter behov og vedlikehold av anlegget.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 320 945,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 283 780,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

1 390 000 Prisantydning

Omkostninger

14 600 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

34 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

35 840 Omkostninger totalt

50 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 425 840 Totalpris. inkl. omkostninger

1 440 440 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 443 240 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3447/43/97:

22.04.2024 - Dokumentnr: 1349938 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Heimdahl & Partnere AS
Org.nr: 920 146 406
Elektronisk innsendt

09.11.1971 - Dokumentnr: 6598 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3447 Gnr:43 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 1899068 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0536 Gnr:43 Bnr:97

GRUNNBOKSDATO

22.04.2024

FORSIKRINGSSLSKAP

IF

POLISENUMMER

0722124

DIVERSE OPPLYSNINGER DIVERSE

Boligen er utleid for kr 8.000,- pr. md. pr. d.d. Det er tre måneders oppsigelse fra budaksept.

Pipe og ildsted: Det er foretatt branntilsyn og kontroll av piper/ildsteder. Siste tilsyn er registrert 03.01.2023. Siste feiing er registrert 26.08.2015.

Følgende anmerkninger:

- Det er registrert 2 anmerkninger fra brann og feiervesenet. Sideplater i brennkammer på ildsted er sprukket og må byttes. Det mangler også brannstige på taket. Det er derfor heller ikke utført feiing etter 2015.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ boligsalgsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Heimdahl & Partnere AS
Øvre Torvgate 24 B, 2815 GJØVIK. TLF. 61 17 17 18

MEGLER

Geir Heimdahl, Daglig leder/Eiendomsmegler
Epost: geir@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Notars digitale markedspakke kr. 18 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 1 250,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

Vi kan tilby et gratis møte med en av Etnedal Sparebanks rådgivere som kan gi deg personlig veiledning og hjelp med tanke på lån og finansieringsbevis.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av

ovennevnte forhold.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Skjølaasvegen 276



Skissen er ikke målriktig, avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Skjølaasvegen 276

2860 HOV

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 99 m²

BRA-i: 92 m²

Samlet vurdering

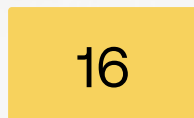
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16547>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Veranda mot sør: Råteskade nederst på søyle mot betong registrert
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Manglende stigrinn for feier
Manglende snøfanger

Anbefalte tiltak

Stigrinn for feier må monteres
Snøfanger må monteres

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-Det er ikke montert rekkverk.
-Det er liten frihøyde i trappeløp

Anbefalte tiltak

-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Selgers opplysning:
Manglende rekkverk ligger i garasje.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

Åpent og skjult ledningsnett. El-anlegg med automatsikringer.

Punkt nummer 1-17 er besvart av eier og er ikke takstmannens vurdering.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? O Fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I mitt eie.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja

5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)? 2022 Elektriker har sett over anlegget.

6. 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

7. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?

Nei

II. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? utifredsstillende festet i skapet?

Nei

13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

Nei

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

Ja

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

Nei

16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

17. 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

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer.

Tegn på varmgang i stikkontakt til varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer.

Anbefaler fast kobling for varmtvannsbereder. Dette er ett krav idag men var ikke ett krav i 1996

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering

Fliser på gulv. Baderomsplater på vegg. Panel på vegg. Himlingsplater.

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger.

Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering

Fliser på gulv. Panel på vegg. Baderomsplater på vegg. Panel i himling. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk. Varme i gulv. Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng
Forventet levetid på drenering utført i byggeår er oppnådd.
Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen.
Det er indikasjon på fukt i gulv i kjeller flere steder samt i flislagt vegg i dusjsonen på bad i kjeller.

Anbefalte tiltak

Det bør gjøres lokale tiltak.
Tiltak for drenering rundt boligen bør påregnes da denne er fra byggeår og har tegn til svikt.
Noe som er forventet mtp på alder

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur
Grunnmuren har sprekkdannelse.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Bygningsdelen må ses i sammenheng med "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring må utføres.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser og følge med videre utvikling

Rom under terreng

Oppsummering

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong/lettklinker. Innvendige utforede vegger av tre på grunnmur.
Hulltaking i yttervegg mot terreng: Fuktmåling i bunnsvill viste skadelige verdier.

Anbefalte tiltak

-Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

-Fuktopprekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier i gulv.

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Alder på isolerglass er i hovedsak: 1998.
Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass
Terrassedør i tre som er ``teknet`` med aluminium
Ikke påvist sprukne/punkterte glass på befaringsdagen

Anbefalte tiltak

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det må foretas lokal utbedring

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående og liggende utvendig trekledning.
Fuktmerker under ventil på veranda, det er usikkert om fukten har kommet fra kondens eller lekkasje. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Kledning bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Avskalling/flassing på grunnmur. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Lufterventiler i gavl
Presenning er brukt som undertak. Produktet er ikke beregnet til dette formålet og er ikke en anbefalt løsning.
Fuktmerker på undertak enkelte steder og rundt gjennomføringer. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg tørre verdier

Anbefalte tiltak

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen.
Bør undersøkes nærmere
Bør etablere lufterventil i østlig gavel

Renner og nedløp

Oppsummering

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Anbefalte tiltak

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snørås. Vindskier bærer preg av slitasje. Lekkasje i takrenne registrert.

Bør etableres enda bedre system for føring av nedløpsvann vekk fra boligen.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Takkonstruksjon

Oppsummering

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl

Anbefalte tiltak

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen.

Bør undersøkes nærmere

Taktekking

Oppsummering

Taktekking av metallplater. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå.

Det er registrert fuktmerker ved enkelte gjennomføringer på loft, men viser tørre verdier på befaringen.

Anbefalte tiltak

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2m

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres

oppmerksom på risikoen. Noe skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad O eller I må høydeforskjeller retes 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.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Murt pipe. Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
Pussen har sluppet rundt ovnsrøret.
For liten avstand fra feieluke til brennbart

Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Pipevanger må gjøres tilgjengelig
For liten avstand fra feieluke til brennbart
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Del av benk med heldekkende beslag, ellers laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.
Plass til frittstående: Komfyr. Kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fuktmerker og tydelig lukt etter fuktinntregning rundt gjennomføring i veggskap. Se også takkonstruksjoner i rapporten.
Det mangler en skapdør i benkeskap
Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning av skader/mangler

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røropplegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptom på funksjonssvekkelse men vær oppmerksom på at dette er en risiko konstruksjon.
Septikkum i betong nedgravd
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.
Det er opplyst om avvik på anlegget i rapport/dokumentasjon fra utførte tømmeeselskap.
Det foreligger pålegg om utbedringer på septitank

Anbefalte tiltak

Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger
Avløpsanlegget må sjekkes
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Nedgravd septikkum i betong
Det må påregnes å foretas utbedring, omfang må avklares nærmere.
Ytterligere kontroll må foretas
Det er opplyst om avvik på anlegget i rapport/dokumentasjon fra utførte tømmeeselskap.
Det foreligger pålegg om utbedringer på septitank

Vannledninger

Oppsummering

Det er irr på rør.

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

Rørøpplegg i yttervegg, dette er ikke en anbefalt løsning. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. risiko for evt. lekkasjer eller skader

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte rørøpplegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptom på funksjonssvekkelse men vær oppmerksom på at dette er en risiko konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger

Vannkvalitet må dokumenteres

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 1996.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Bereeder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereeder er plassert i rom med sluk men vannet må nå en viss høyde før det renner til sluk. Derav er det en risiko for at vann også kan renne ut i gang.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vannstengeventil/magnetventil evt slange til sluk og fast tilkoblingspunkt i stedet for stikkontakt med støpsel.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon men mekanisk vifte på bad i 1.etg

TG er satt på bakgrunn an nye strengere krav til luftsystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gi TG0/TG1

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 1,99 og 2,07 m

Soverom i kjeller er ikke innenfor kravene mtp rømningsvei.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Brannslukkingsapparat eldre enn 10år.

Manglende røykvarsler i kjeller

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.7.2025

Rapportdato
25.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Dag Olav Vikersveen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæringsskjema har blitt tilsendt takstmann og gjennomgått.
Takstmann var alene på befaring.
Det er avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sindre Lysgård
Firma: AIO Takst & Eiendom
Adresse: Skogsrudsvingen 2, 2835
Raufoss

Telefon: 97958707
Epost: sindre@aiotakst.no



Om bygningssakkyndig:

Med utdanning innen bygg og nærmere 20 års erfaring i faget og 15 års erfaring fra eiendomsutvikling/prosjektering/rehabilitering/kjøp/salg/utleie mm tok jeg videreutdanning og praksisopplæring innen faget takstering. De siste årene har jeg drevet eiendomsselskaper hvor min erfaring samt kompetanse har kommet til god nytte innen rehabilitering samt investeringer i forskjellige markeder. Jeg i mitt virke som takstmann vil ha god kunnskap om verdisetting samt teknisk tilstand på eiendommer/bygg som igjen sikrer en trygg handel av eiendom for alle parter.

Egne premisser:

Det opplyses om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei mm, er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen. Byggesøknader samt godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Ved alle TG3-punkter i tilstandsrapporten skal det settes et prisanslag/kostnad for utbedring.

Utbedringskostnadene er ett ca anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og leverandøren av tjenesten.

Det opplyses / gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Skjølaasvegen 276, 2860 Hov

Kommunenr: 3447 Gårdsnr: 43 Bruksnr: 97 Festen:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1972
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig - Byggeår: 1972

Standard

Boligen er tilbygd i ca. 2003.

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent og skjult anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Generelt behov for vedlikehold. Boligen er 50 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

UTVENDIG

BELIGGENHET

Landlig beliggenhet ca. 4 km nord for Hov sentrum, langs Skjølaasvegen i Søndre Land Kommune. Nærområdet er hovedsakelig bestående av landbruks- og boligbebyggelse.

Avstand til Gjøvik Sentrum er ca. 27 km.

Planløsning:

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater.

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Snødekte beslag og takrenner.

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående og liggende utvendig trekledning.

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 1998.

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

Veranda mot sør: Fundamentert på betong.

Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd.

Veranda mot nord: Fundamentert på betong.

Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbygd.

INNVENDIG

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av: Panel. Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Formpresset panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på

grunn. Murt pipe.

Grunnmur i betong/lettklinker. Innvendige utforede vegger av tre på grunnmur.

Tretrapp.

VÅTROM

Bad kjeller:

Fliser på gulv. Panel på vegg. Baderomsplater på vegg. Panel i himling. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk. Varme i gulv.

Bad I. etasje:

Fliser på gulv. Baderomsplater på vegg. Panel på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Del av benk med heldekkende beslag, ellers laminert benkeplate. Laminat over benkeplate.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Metall. Plast.

Synlige avløpsrør i: Plast. Metall.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 1996.

Oppvarming består av: Vedfyring. Strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv.

Panelovner. Ildsted: Jøtul vedovn i 1.etg

Selgers opplysning:

Varme i gulv i hele kjeller.

Åpent og skjult ledningsnett. El-anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Eiet tomt på 1130,3 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass. Snødekt terreng. Grillhytte på eiendommen. Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

GARASJE

Byggeår: Ukjent, men bygningen sto der i 2005 ifølge historisk kart på 1881.no.

Enkel standard.

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

Forenklet byggverk som innehar risikokonstruksjoner. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som krever eller kan kreve tiltak.

Beskrivelse:

Fundamentert direkte på grunn. Gruset/jordgulv. Yttervegg i bindingsverk. Pulttak i trekonstruksjon. Undertak av duk. Liggende utvendig trekledning.

Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Innlagt strøm

UTHUS

Byggeår: ukjent men bygningen sto der i 2005 ifølge historisk kart på 1881.no.

Enkel standard.

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

Forenklet byggverk som innehar risikokonstruksjoner. Generelt behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Pulttak i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Trevinduer med I-lag glass.

Ytterdør i tre. Innlagt strøm.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2003	Utført av firma. 2 nye bad. Utført som egeninnsats. Behandlet boligen utvendig.	Nei
1972	Utført som egeninnsats. Tilbygg	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	99	92	7	0	23
Garasje	35	35	0	0	0
Uthus	18	18	0	0	0
Totalt m²	152	145	7	0	23

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	57	50	7	0	23
U. etasje	42	42	0	0	0
Totalt m²	99	92	7	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	50	7	P-rom i 1.etg består av: Entre, gang, stue/spisestue, kjøkken, ett soverom og ett bad.	Vedbod utvendig
U. etasje	42	42	0	P-rom i kjeller består av: Stue, to soverom, gang og ett bad.	
Totalt m²	99	92	7		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	35	0	0	0
Totalt m²	35	35	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	35	35	0		
Totalt m²	35	35	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	18	0	0	0
Totalt m²	18	18	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	18	0		
Totalt m²	18	18	0		

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er tatt ut i fra utgått takstrapp som er ønsket fornyet.

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

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 1,99 og 2,06 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler. Utvendig inntilliggende boder er ikke måleverdig

Fra 1.januar 2024 ble det innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Den eksisterende ordningen med P-rom og S-rom vil bli avløst av en ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nåes via fellesareal eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglasserte balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse for åpent areal, som dekker områder som balkonger, altaner, verandaer og carporter. Dette åpne arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal og skal rapporteres separat. Det er viktig å merke seg at parkeringsplasser, terrasser på bakkenivå og plattinger ikke vil bli inkludert i arealberegningen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ingen arbeider etter byggeår i følge eier.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.</p> <p>Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng</p> <p>Forventet levetid på drenering utført i byggeår er oppnådd.</p> <p>Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen.</p> <p>Det er indikasjon på fukt i gulv i kjeller flere steder samt i flislagt vegg i dusjsonen på bad i kjeller.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør gjøres lokale tiltak.</p> <p>Tiltak for drenering rundt boligen bør påregnes da denne er fra byggeår og har tegn til svikt.</p> <p>Noe som er forventet mtp på alder</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Gulv på grunn, Grunnmur m/underetasje
<p>Sprekker i grunnmur registrert</p> <p>Grunnmuren har sprekkeformasjoner.</p> <p>Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.</p> <p>Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Bygningsdelen må ses i sammenheng med "rom under terreng"</p>	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Annet
Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt grunnmur</p> <p>Grunnmuren har sprekke-dannelser.</p> <p>Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.</p> <p>Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Bygningsdelen må ses i sammenheng med "rom under terreng"</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Lokal utbedring må utføres.</p> <p>Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser og følge med videre utvikling</p>	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Innvendige utforede vegger av tre på/imot grunnmur	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om egeninnsats i form av gulvlegging etc i kjeller	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
<p>Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong/lettklinker. Innvendige utforede vegger av tre på grunnmur.</p> <p>Hulltaking i yttervegg mot terreng: Fuktmåling i bunnsvill viste skadelige verdier.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.</p> <p>-Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier i gulv.</p> <p>-Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.</p>	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Veranda mot sør: Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd. Veranda mot nord: Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbygd.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Veranda mot sør: Råteskade nederst på søyle mot betong registrert Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.5 Vinduer og dører



Terrassedør i tre

Beskrivelse	
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1998. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass Innvendige tredører. Formpressede dører	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Vinduer i første etg er fra 1998 Terrassedør fra 2002/2006 Ytterdør er skiftet etter opprinnelig byggeår	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Ytterdør har skader

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
 Alder på isolerglass er i hovedsak: 1998.
 Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass
 Terrassedør i tre som er ``tekket`` med aluminium
 Ikke påvist sprukne/punkterte glass på befaringdagen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
 Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
 Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 Det må foretas lokal utbedring

6.6 Yttervegger



Råteskader flere steder

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning, Bordkledning

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående og liggende utvendig trekledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående og liggende utvendig trekledning.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående og liggende utvendig trekledning.
 Fuktmerker under ventil på veranda, det er usikkert om fukten har kommet fra kondens eller lekkasje. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Kledning bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Avskalling/flassing på grunnmur. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.
 Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Lufting i gavvel, bør etableres i motsatt ende



Lufting i raft

Type loft Kaldtloft

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Lufterventiler i gavl

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Lufterventiler i gavl
Presenning er brukt som undertak. Produktet er ikke beregnet til dette formålet og er ikke en anbefalt løsning.
Fuktmerker på undertak enkelte steder og rundt gjennomføringer. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg tørre verdier

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt.
Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen.
Bør undersøkes nærmere
Bør etablere lufterventil i østlig gavvel

6.8 Renner og nedløp

Type Metall

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Vindskier bærer preg av slitasje. Lekkasje i takrenne registrert.
Bør etableres enda bedre system for føring av nedløp vann vekk fra boligen.
Det må foretas tiltak for å lukke avviket

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Lufterventiler i gavl	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Lufterventiler i gavl	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen. Bør undersøkes nærmere	

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Takteking av metallplater. Takteking er besiktiget fra bakkenivå.
Det er registrert fuktmerker ved enkelte gjennomføringer på loft, men viser tørre verdier på befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
--	----


Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Manglende stige-trinn for feier
Manglende snøfanger

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stige-trinn for feier må monteres
Snøfanger må monteres

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.12 Etasjeskille og gulv på grunn**


 Ingen indikasjon på fukt i gulv på rom som benyttes som soverom i kjeller

Ingen indikasjon på fukt i gulv på rom som benyttes som soverom i kjeller

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
------	-----------------------------------

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn	
--	--

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

 Ingen indikasjon på fukt i vegg på rom som benyttes som soverom i kjeller

Ingen indikasjon på fukt i vegg på rom som benyttes som soverom i kjeller

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2m
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. Noe skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad O eller I må høydeforskjeller retes 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.

6.13 Ildsted/Skorstein



Jøtul vedovn



Puss har sluppet noe rundt ovnsrøret

Type pipe	Tegl
Murt pipe	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Murt pipe. Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
Pussen har sluppet rundt ovnsrøret.
For liten avstand fra feieluke til brennbart

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Pipevanger må gjøres tilgjengelig
For liten avstand fra feieluke til brennbart
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.14 Kjøkken



Ingen indikasjon på fukt i/rundt kjøkken



Ingen indikasjon på fukt i/rundt kjøkken



Mangler en skapdør.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Del av benk med heldekkende beslag, ellers laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Kornfyr. Kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fuktmerker og tydelig lukt etter fuktinntregning rundt gjennomføring i veggskap. Se også takkonstruksjoner i rapporten.

Det mangler en skapdør i benkeskap

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning av skader/mangler

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ingen avvik med avtrekksvifte på befaringsdagen

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

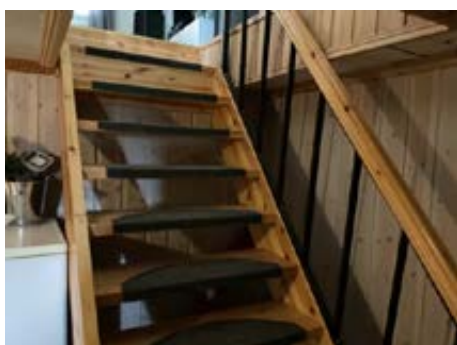
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
<p>Det er observert rom som ikke tilfredsstill NS3600 sitt krav om dagslysflate. Dette gjelder soverom I. etasje og soverommene i kjeller.</p> <p>Soverom i kjeller er ikke innenfor kravene mtp rømningsvei.</p> <p>Selger opplyser om at det ikke er omsøkt bruksendring i kjeller fra hans side, dette burde sjekkes opp/undersøkes med kommunen</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
<p>Selger opplyser om at det ikke er omsøkt bruksendring i kjeller fra hans side, dette burde sjekkes opp/undersøkes med kommunen</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 1,99 og 2,07 m</p> <p>Soverom i kjeller er ikke innenfor kravene mtp rømningsvei.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
<p>Brannslukkingsapparat eldre enn 10år.</p> <p>Manglende røykvarsler i kjeller</p>	

6.16 Trapp



Tretrapp med metallspiler på en side
Manglende rekkverk på en side

Beskrivelse	
Tretrapp med metallspiler til rekkverk	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
<p>-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.</p> <p>-Det er ikke montert rekkverk.</p> <p>-Det er liten frihøyde i trappeløp</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.</p> <p>Selgers opplysning: Manglende rekkverk ligger i garasje.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør i: Plast. Metall Jeg er ikke VVS fagperson	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røropplegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptom på funksjonssvekkelse men vær oppmerksom på at dette er en risiko konstruksjon. Septikkum i betong nedgravd Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank. Det er opplyst om avvik på anlegget i rapport/dokumentasjon fra utførerne tømmeselskap. Det foreligger pålegg om utbedringer på septitank</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger Avløpsanlegget må sjekkes Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Nedgravd septikkum i betong Det må påregnes å foretas utbedring, omfang må avklares nærmere. Ytterligere kontroll må foretas Det er opplyst om avvik på anlegget i rapport/dokumentasjon fra utførerne tømmeselskap. Det foreligger pålegg om utbedringer på septitank</p>	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Jern
Synlige vannrør i: Metall. Plast. Jeg er ikke VVS fagperson	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Det er irr på rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Røropplegg i yttervegg, dette er ikke en anbefalt løsning. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. risiko for evt. lekkasjer eller skader Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røropplegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptom på funksjonssvekkelse men vær oppmerksom på at dette er en risiko konstruksjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger Vannkvalitet må dokumenteres</p>	

6.19 Elektrisk



EL-skap kjeller, mangler oppdatert kursoversikt



Ikke tilstrekkelig festet

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-anlegg med automatsikringer	
Type anlegg	Delvis skjult
Åpent og skjult ledningsnett. El-anlegg med automatsikringer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgraderte EL-skap og flere rom med nedlagt varmekabel etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei



Ikke tilstrekkelig festet



Varmgang i stikkontakt til varmtvannsbereder.



EL-skap 1.etg

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Åpent og skjult ledningsnett. El-anlegg med automatsikringer.

Punkt nummer 1-17 er besvart av eier og er ikke takstmannens vurdering.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? O Fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I mitt eie.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja

5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)? 2022 Elektriker har sett over anlegget.

6. 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

7. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

8. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?

Nei

11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? utifredsstillende festet i skapet?

Nei

13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

Nei

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

Ja

15. 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

16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

17. 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

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi et eksakt kostnadsestimat.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer.

Tegn på varmgang i stikkontakt til varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi et eksakt kostnadsestimat.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer.

Anbefaler fast kobling for varmtvannsbereder. Dette er ett krav idag men var ikke ett krav i 1996

6.20 Varmtvannsbereder



OSO varmtvannsbereder



Årstall 1996



Dagens løsning er via stikkontakt, anbefaler fast tilkobling.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1996

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpse) på berederen brunvidd?

Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 1996.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereder er plassert i rom med sluk men vannet må nå en viss høyde før det renner til sluk. Derav er det en risiko for at vann også kan renne ut i gang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler vannstengeventil/magnetventil evt slange til sluk og fast tilkoblingspunkt i stedet for stikkontakt med støpse.



Noe varmgang i stikkontakt



Noe varmgang i støpsel

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon men mekanisk vifte på bad i 1.etg	
TG er satt på bakgrunn an nye strengere krav til luftsystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.	
Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gi TG0/TG1	

6.22 Våtrom: Bad 1.etg



Bad 1.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Fliser på gulv. Baderomsplater på vegg. Panel på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen	



Avløp i plast
Rørøpplegg i kobber

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Sluk uten membran/mansjett



Tydelig indikasjon på fukt i gulv på bad 1.etg ved
wc



Tydelig indikasjon samt symptomer på fukt i veggen i dusjsone på bad i 1.etg

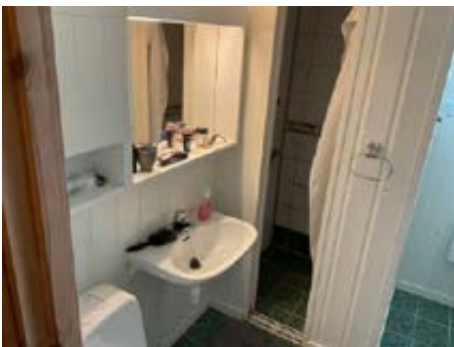


Forhøyet terskel ut fra bad.



Ingen gjennomføring for lekkasjevann under list inn til dusjsonen, anbefales etablert.

6.23 Våtrom: Bad kjeller



Bad i kjeller



Bad i kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Fliser på gulv. Panel på vegg. Baderomsplater på vegg. Panel i himling. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk. Varme i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Sluk uten membran/mansjett



Avløp i plast
Rørøpplagg i metall

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Innlandet	
Oppdragsnr.	
24-0035/24	
Selger 1 navn	
Dag Olav Vikersveen	
Gateadresse	
Skjølaasvegen 276	
Poststed	Postnr
HOV	2860
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	0722124

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

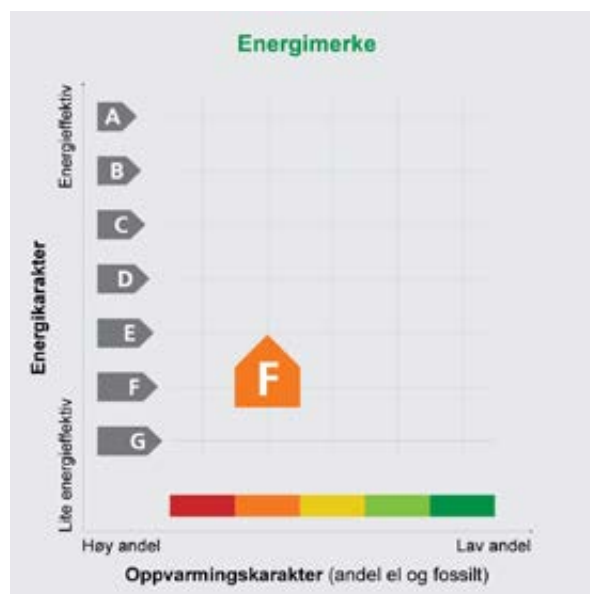
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Olav Vikersveen	7be9957957c040c71d929 b4fc2ee28773ed86843	28.07.2025 12:17:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24-0035/24

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Skjølaasvegen 276
Postnr	2860
Sted	Hov
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	43
Bnr.	97
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1380171
Dato	05.04.2022



Innmeldt av Thomas Sirirud

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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre bygg skader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1972

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 99

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skjølaasvegen 276
Postnr/Sted: 2860 Hov
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.04.2022 13:39:10
Energimerkenummer: A2022-1380171
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Thomas Sirrud

Gnr: 43
Bnr: 97
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



Dag Olav Vikersveen
Sollisvingen 9

2870 DOKKA

TILSYNSRAPPORT AVLØPSANLEGG GBNR 43/97

I forbindelse med prosjekt for opprydding i spredt avløp og bekymringsmelding fra slamtømmefirma ble det ført tilsyn med deres avløpsanlegg den 4.12.2018.

Følgende observasjoner ble gjort:

- 1 stk slamavskiller i betong.
- Det er hull i kumring slik at kloakk renner ut på terreng og ned mot nærliggende bekk og er et direkte utslipp av forurensning.

Eksisterende slamavskiller har et volum i følge tømmerapport på ca 2 m³. Bolig skal ha slamavskiller med volum på ca 4 m³.

Direkte utslipp er i strid med Forurensningsloven § 7.

FORHÅNDSVARSEL I HENHOLD TIL FORVALTNINGSLOVEN § 16.

Du varsles herved om at det vil bli gitt pålegg om utbedring av avløpsanlegg på eiendom med gbnr 43/97 i Søndre Land kommune.

Frist for utbedring av deres avløpsanlegg vil bli satt til 1.10.2019.

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

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

Svarfrist på dette varsel settes derfor til 13.2.2019

Med vennlig hilsen
Søndre Land kommune

Johan Slåtsveen
Saksbehandler



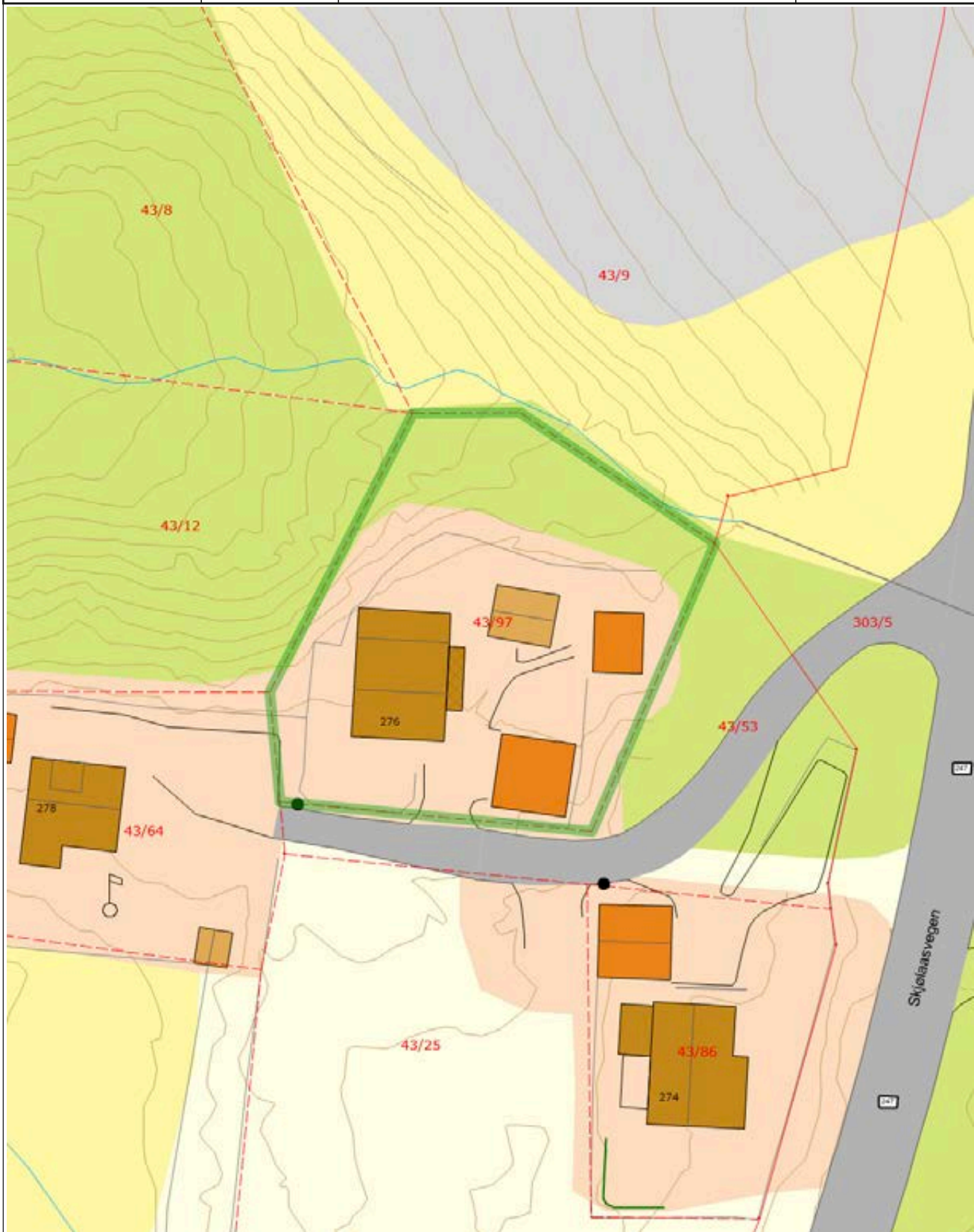
Søndre Land
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjølaasvegen 276 2860 HOV			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

 Hekk	 Mast	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)	 Flaggstang
 Gjerde	 Loddrett mur	 Stikkrenne
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Bolig	 Garasje og uthus	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Traktorveg
 Veg	Husnummer	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Elv og bekk
 Elv og bekk under bakken	 Kanal og grøft	 Forsenkningskurve Søndre Land
 Høydekurve Søndre Land	Eiendom	 Anleggsområde
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

Nabolagsprofil

Skjølaasvegen 276 - Nabolaget Hov - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Smerudvegen Linje 482, 485	3 min 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	24 min 27.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

Fryal skole (1-7 kl.) 248 elever, 14 klasser	7 min 5.6 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 16 klasser	7 min 5.6 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	26 min 26.9 km
Dokka videregående skole 359 elever	26 min 27.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

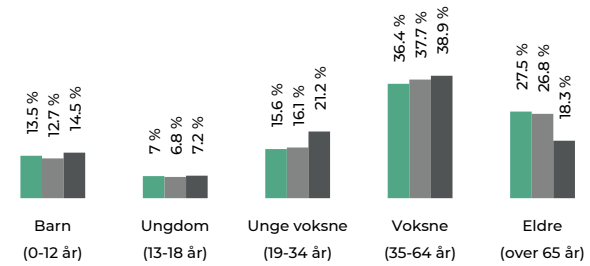
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hov	1 653	856
Hov	2 403	1 248
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hov barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 3.7 km
Grettegutua barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 4.3 km
Svingen barnehage (1-5 år) 45 barn	13 min 13.7 km

Dagligvare

Kiwi Hov PostNord	5 min 3.5 km
Rema 1000 Hov Post i butikk	6 min 4 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

Gateparkering

Lett 93/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

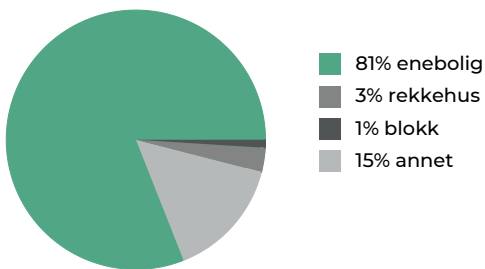
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Sport

🏟️ Hov stadion	5 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	3.5 km
🏟️ Fagerlundfeltet balløkke	6 min 🚶
Ballspill	4.3 km
🏊 Hov Treningssenter	5 min 🚶
🏊 MOVA Gjøvik sentrum	24 min 🚶

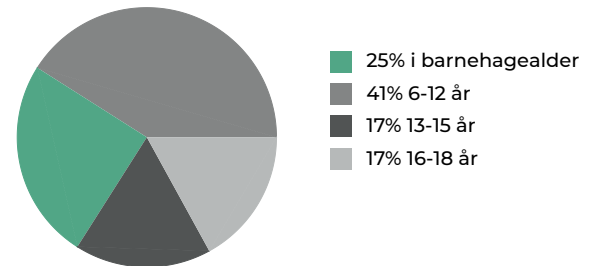
Boligmasse



Varer/Tjenester

📍 Bergfoss Senteret	24 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

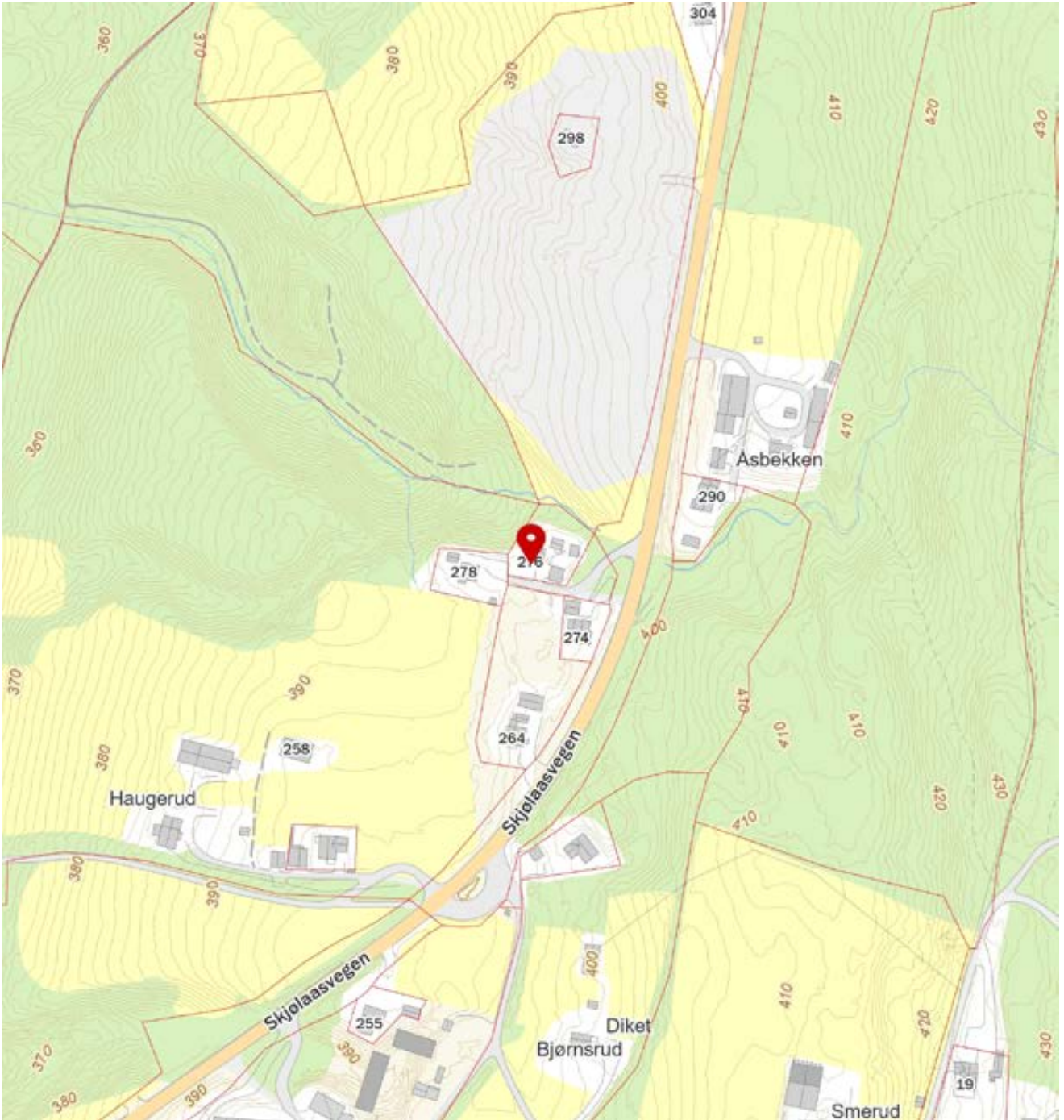


0% 44%

■ Hov
■ Hov
■ Norge

Sivilstand

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



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 14 600

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter esignatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 24-0035/24

Adresse: Skjølaasvegen 276, 2860 HOV, gnr. 43, bnr. 97 i
Søndre Land kommune.

Kontaktperson: Geir Heimdahl

Tlf: 46191000

Epost: geir@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/KJOPE-BOLIG/LIVE-BUDGIVING/