

# Brattlandsbakken 4

FLUBERG

notar



Prisantydning Kr 1 490 000,- Boligtype Enebolig  
BRA-i/BRA Total 89/217 kvm Megler Geir Heimdahl Tlf 461 91 000

NOTAR.NO

notar



# Brattlandsbakken 4

**Sjarmerende hjem med solrik beliggenhet og utsikt over Randsfjorden. Over 12 mål tomt!  
Anneks - Låve - Garasje!**

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Adresse         | Brattlandsbakken 4<br>2862 FLUBERG |
| Prisantydning   | Kr 1 490 000,-                     |
| Omkostninger    | Kr 56 240,-                        |
| Totalpris       | Kr 1 546 240,-                     |
| BRA-i/BRA Total | 89/217 m <sup>2</sup>              |
| Eierform        | Eiet                               |
| Boligtype       | Enebolig                           |
| Byggeår         | 1917                               |
| Soverom         | 2                                  |

Velkommen til Brattlandsbakken 4; en inntagende eiendom i vakre Fluberg med solrik og flott beliggenhet samt utsikt over Randsfjorden!

Den sjarmerende boligen består av vindfang, trapperom, kjøkken, bad, gang og stue i første etasje. Her er det utgang til en hyggelig overbygget terrasse og en romslig terrasse der sommerdagene kan nytes. I loftsetasjen finner du trapperom og to koselige soverom. I kjelleren er det boder. I tillegg finner du et anneks, en låve og en garasje på tomten.

Stor tomt på på over 12 mål! Perfekt eiendom for den som har grønne fingre, ønsker seg godt med boltreplass og trives med småbruksidyllen denne eiendommen byr på.

Ditt drømmehjem? Vi ses på visning!

## Notar Innlandet - Heimdahl & Partnere

Øvre Torvgate 24 B  
2815 GJØVIK



**Geir Heimdahl**

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



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Bilder            | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 23 |
| Nøkkelinformasjon | 24 |
| Plantegning       | 34 |
| Vedlegg           | 36 |
| Budgivning        | 75 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. 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



Velkommen til Brattlandsbakken 4; en sjarmerende eiendom med småbrukspreg.



Naturskjønne omgivelser!



Velkommen inn!



Koselig stue.



Vedovn til kalde kvelder.



Nydelig utsikt fra stuen.



Stuen har utgang til overbygd terrasse.





Kjøkken med lun og god atmosfære.





Fra spiseplassen på kjøkkenet kan du innta måltidene med storslått utsikt over vakre Randsfjorden.



Bad.



Velkommen opp!



Soverom 1.



Soverom 2.



Her kan du våkne til fuglesang og landlige omgivelser!



Idyllisk uteområde  
med flere fine  
uteplasser!





Veranda der sommerdagene kan nytes!





Inntagende overbygd terrasse.





På tomten finner du også et annek.





Garasje.



Låve.



Naturskjønne og landlige omgivelser med flotte turmuligheter både sommer og vinter.







Ønsker du et hjem med med småbrukspreg og stor tomt med muligheter for kjøkkenhage, kanin, høns eller kanskje en hest? Da er dette en perfekt mulighet!

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Sjarmerende eiendom i naturskjønne og solrike omgivelser.

Eiendommen ligger i et område med gode transportmuligheter og nærhet til viktige fasiliteter. Kort vei med bil til både Hov sentrum, Dokka og Gjøvik. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 8 minutters gange unna og tilbyr flere busslinjer. Gjøvik stasjon, som gir tilgang til togforbindelser, er 26 minutter unna med bil.

For barnefamilier finnes det flere skoler i nærheten. Odnes skole, som dekker 1.-7. trinn, ligger 9 minutter unna med bil. Søndre Land ungdomsskole, for elever i 8.-10. trinn, er tilgjengelig på 17 minutter med bil. Videregående opplæring tilbys blant annet ved Gjøvik videregående skole, som ligger 25 minutter unna med bil.

Dagligvarebutikker som Kiwi Hov og Rema 1000 Hov er lett tilgjengelige, med henholdsvis 11 og 12 minutters kjøretid. For sportslige aktiviteter finnes Fluberg balløkke kun 12 minutter unna, og Hov Treningscenter er tilgjengelig på 11 minutter.

Området er også godt tilrettelagt for barnehager, med Svingen barnehage kun 14 minutter unna til fots og Hov barnehage 11 minutter unna med bil, noe som gjør området attraktivt for familier med små barn.

Fantastiske turmuligheter enten du vil oppsøke Veståsen, Dokkadeltaet eller bare ta turen i skogsområdene i nabolaget. Det er kort vei ned til Fluberg båtbygge og badeplass, et idyllisk uteområde om sommeren der hele familien kan hygge seg.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Brattlandsbakken 4, 2862 FLUBERG

### OPPDRAKSNUMMER

24-0030/26

### SELGER

Karin Myrdal

### MATRIKKELE

Gårdsnummer 27, bruksnummer 9, , ideell andel 1/1.  
Gårdsnummer 27, bruksnummer 12, , ideell andel 1/1.  
i Søndre Land kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

G

### 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

Eiet tomt på 12.836 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Stor og koselig tomt på over 12 mål med solrik beliggenhet. Tomten er opparbeidet rundt bygningene og er beplantet med busker og trær. Det er gruset adkomst og gårds plass. Perfekt tomt for den som har grønne fingre, ønsker seg godt med boltreplass og trives med småbruksjarmen som denne eiendommen virkelig byr på.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 20.04.2026. utført av Trond Hagen.

## BYGGÅR

1917

## BYGGEMÅTE

Våningshuset er opprinnelig fra 1917, men har blitt oppgradert og modernisert i nyere tid. Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Grunnen er av ukjent byggegrunn. Fundamenteringen består av en murt og pusset natursteinsmur.

Dreneringen er fra 1900 og har en ukjent utførelse, med ukjente masser rundt og under bygningen.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig stående bordkledning. Fasaden ble sist malt i 2008.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon som er gjenbygget. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater, med en eldre tekking på inngangssiden. Nedre del av taket fikk nytt undertak og tekking i 2012.

Takrenner, nedløp, pipebeslag og andre beslag er utført i lakkert metall.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag. Gulvet mot

grunn er i støpt betong.

Boligen har fabrikkklakkerte vinduer med trerammer og isolerglass fra 1989 og 2009. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører.

Eiendommen har en balkong og terrasse i trekonstruksjoner, hvor terrassen ble fornyet i 2006 og 2009. Det er også en utvendig trapp i trekonstruksjon som leder til terrassen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag

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

- Veggkonstruksjon

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Våtrom, 1 Etasje - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom, 1 Etasje - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Våtrom, 1 Etasje - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom, 1 Etasje - Ventilasjon

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelse.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Lovlighet

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

Eiendommen er opprettet i 1917 i følge kommunen.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.

Helse miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det anbefales å foreta radonundersøkelse og montere rekkverk på trapper.

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**

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Firmanavn: rørlegger Hagen. Og en annen rørlegger.  
Beskrivelse: lagt rør og toalett og vaske og dusje

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja  
Beskrivelse: Hagen har ordnet

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja  
Beskrivelse: sprekker på en kjeller vegg mur inne.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja  
Beskrivelse: Noen vinter har mus i inngang, i løpet 22 år har to ganger en mus var inne på stuen

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært  
Firmanavn: Raufoss Installasjon AS. Og Land Elektrisk a.s.  
Beskrivelse: Bytte av all innmat i sikringskap til jordfeilautomater og montert over spenningsvern i 2018.  
Koblingsboks med 6 klemmer 2014

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

Ja  
Beskrivelse: nytt elektriske 2005 og kontroll 2012. Ny varmepumpe 2024

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Firmanavn: Byggmester Bergseng. Snekker. Og selv  
Beskrivelse: Byttet ene side av tak og undertak 2012.  
Snekker bygget terrasse og garasje, Karin selv bygg en terrasse på andre siden.

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?

Ja  
Beskrivelse: kloakken

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)?

Ja  
Beskrivelse: naboen har tinglyst en del av veien som Karin eier, men han har lagt en ny vei når Karin flyttet inn, som han har brukt hele tid.

### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Det er installert varmepumpe.

2022:

- Det ble lagt nye ringer og topplokk på brønnen i 2022. (Brødrene Hagenborg)

2018:

- Nye automatsikringer, jordfeil automatsikringer og overspenningsvern i 2018. (Raufoss Installasjon AS og Land Elektrisk AS)

2012:

- Både undertak, takteking, takrenner og nedløp på nedre del ble skiftet i 2012. (Byggmester Bergseng AS)

2009:

- Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass.
- Ny terrasse i 2006 og 2009.

2008:

- Utvendig overflater er sist malt i 2008.

2007:

- Bad fra 2007.
- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Trykktank er montert i kjeller.
- Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007.
- Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007.
- Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2007.

2006:

- Ny terrasse i 2006 og 2009.

2004:

- Ny innvendig pipe-rør i 2004.

1989:

- Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen følger KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2026, ikrafttredelse 11.04.2016. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende, og Adkomstvei - Nåværende.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen.

#### **OPPVARMING**

Boligen har elektrisk oppvarming, vedfyring og varmepumpe luft til luft. Oppvarmingssystemet inkluderer varmekabler og panelovner. På badet er det panelovn som varmekilde.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i garasje.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Har septiktank. Renseanlegg for avløpsvann fra én bolig, bestående av slamavskiller og spredegrøft.

Det foreligger ferdigattest for utslippstillatelse fra 2006. Søndre Land kommune har ansvar for kontroll av alle septikanlegg i spredt bebyggelse i kommunen. Dersom en kontroll avdekker at anlegget ikke er i forskriftsmessig stand, må det påregnes utbedringskostnader.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Se vedlagte nabolagsprofil.

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**

I følge kommunen foreligger det ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggesøknad. Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver, for annet en en meldepliktig garasje i 2008. Eiendommen opprettet i 1917.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte

ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen inkluderer et våningshus som er SEFRAK-registrert med gul trekant. SEFRAK-registreringen indikerer at bygningen har kulturhistorisk verdi og er registrert i det nasjonale SEFRAK-registeret. Dette kan være av interesse for kjøpere som ønsker å bevare bygningens historiske karakter.

Ingen av bygningene på eiendommen er merket med rød trekant.

### INNHold

Den sjarmerende boligen består av vindfang, trapperom, kjøkken, bad, gang og stue i første etasje. Her er det utgang ut til en hyggelig overbygd terrasse og en romslig terrasse som til sammen utgjør 22 m<sup>2</sup>. I loftetasjen finner du trapperom og to koselige soverom. I kjelleren finner du boder.

I tillegg finner du et annek (fra 1965) som benyttes til oppholdsrom og rom for oppbevaring, en låve (fra 1965) som benyttes til rom for oppbevaring og en garasje (fra 2009) som benyttes til oppstillingsplass for bil og rom for oppbevaring.

BRA-i

Våningshus: 89 m<sup>2</sup>

Annek: 28 m<sup>2</sup>

Låve: 84 m<sup>2</sup>

Garasje: 16 m<sup>2</sup>

TBA

Terrasse: 22 m<sup>2</sup>

De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapporten utført av takstmann Trond Hagen. 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

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er plass til kjøleskap, vaskemaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet har vinylbelegg på gulv, malt panel på vegger og malt tak. Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Det er panelovn som varmekilde og en elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malt/ubehandlet panel.

Himling: Malt/ubehandlet panel.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Nye automatsikringer, jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern ble installert i 2018.

### 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: 89 m<sup>2</sup>

BRA - e: 128 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 217 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

#### **VÅNINGSHUS**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 23 m<sup>2</sup> Boder.

1. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Vindfang, trapperom, kjøkken, bad, gang og stue.

2. etasje

BRA-i: 23 m<sup>2</sup> Trapperom og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal.

#### **ANNEKS**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m<sup>2</sup> Stue og boder.

#### **DRIFTSBYGNING/LÅVE**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 84 m<sup>2</sup>

#### **GARASJE**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Garasje.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 1 490 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 6 199,- pr år 2026

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: kr 512,00

Renovasjon: kr 4439,00

Brannsyn, feiing: kr 405,00

Slamtømming: kr 843,00

Oppgitte gebyrer er faste årsgebyrer for de enkelte tjenestene. I tillegg kommer volumgebyrer for tømming av avløpsanlegg. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

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. 210,- pr. kbm for volum over 4 kbm eller tømming oftere enn hvert annet år. Siste registrerte tømming var 19.08.2025, med et volum på 4 kbm.

##### **INFO EIENDOMSSKATT**

Det er per dags dato ingen eiendomsskatt i kommunen.

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 248 605,- som primærbolig for 2025

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 994 420,- som sekundærbolig for 2025

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## OMKOSTNINGER

kr. 1 490 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 37 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 56 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 1 546 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

Heftelser i eiendomsrett:

07.12.1917 - Dokumentnr: 1917/900369-1/20 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3447 GNR: 27 BNR: 2

19.03.1918 - Dokumentnr: 1918/900232-1/20 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Søndre Land kommune

## GRUNNBOKSDATO

20.04.2026

## FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Pipe og ildsted: Siste tilsyn ble utført 16.12.24 og siste feiing ble utført 30.05.23. Ved siste besøk for feiing ble det ikke feiet da det ikke var behov for feiing. Det foreligger ingen åpne merknader/avviksmeldinger fra feier/brantilsyn. For nærmere informasjon ta kontakt på tlf. 90774479 eller 46810429.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Söderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og

overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

#### 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/tilstandsrapport.

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.04.2026

#### 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 2.50% av kjøpesum | (inkl. mva).              |
| Salgstilretteleggelse                  | kr. 16 900,- (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                          | kr. 6 500,- (inkl. mva.)  |
| Markedspakke                           | kr. 20 900,- (inkl. mva.) |
| Visninger (pr. stk.)                   | kr. 3 900,- (inkl. mva.)  |
| Gebyr for utsatt betaling              | kr. 3 500,- (inkl. mva.)  |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing       | kr. 12 500,- (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.

#### VIKTIG INFORMASJON

##### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

##### ANDRE FORSIKRINGER

Som kjøper gjennom oss får du gratis gjennomgang av forsikringene av Toten Forsikring AS, samt en måned med dekningen Hus Pluss inkludert i boligkjøpet.

##### 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## 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

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## 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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

# Plantegninger



Størrelser og dimensjoner er omtrentlige, faktiske kan variere.



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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.



# Vedlegg

## BRATTLANDSBAKKEN 4


Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

# Tilstandsrapport

 Våningshus

 Brattlandsbakken 4, 2862 FLUBERG

 SØNDRE LAND kommune

 gnr. 27,27, bnr. 9,12, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 19276-1953

Eiendomsverdi ref nr: PO1708

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Hagen



**ABACUS TAKST AS**

**NITO**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Trond Hagen

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## SAMMENDRAG

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 1917, oppgradert og modernisert de senere årene. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklærings skjema.

## Våningshus - Byggeår: 1917

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Eldre takteking på inngang siden. Ny undertak og takteking på nedre del i 2012.

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Utvendig overflater er sist malt i 2008.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Fabrikkklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass.

Vinduer fra 1989 og 2009.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong og terrasse i trekonstruksjoner. Ny terrasse i 2006 og 2009.

Utvendig trapp i trekonstruksjon til terrasse.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt/ubehandlet panel. Innvendige tak har malt/ubehandlet panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn i støpt betong.

Boligen har mursteinspipe og peisovn i stue.

Ny innvendig pipe-rør i 2004.

I kjeller er gulvet av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), varmepumpe luft til luft og vedfyring.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2007.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er ikke oppbygget etter gjeldende forskrifter og vil kun fungere ved forsiktig bruk.

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

Veggene har malt panel. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hinling i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til kjøleskap, vaskemaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Trykktank er montert i kjeller.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1900.

Drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.

Bygningen har murt og pusset natursteinsmur.

Opparbeidet tomt rundt bygningen med gressplen og beplantninger.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er privat brønn.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2007.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Våningshus

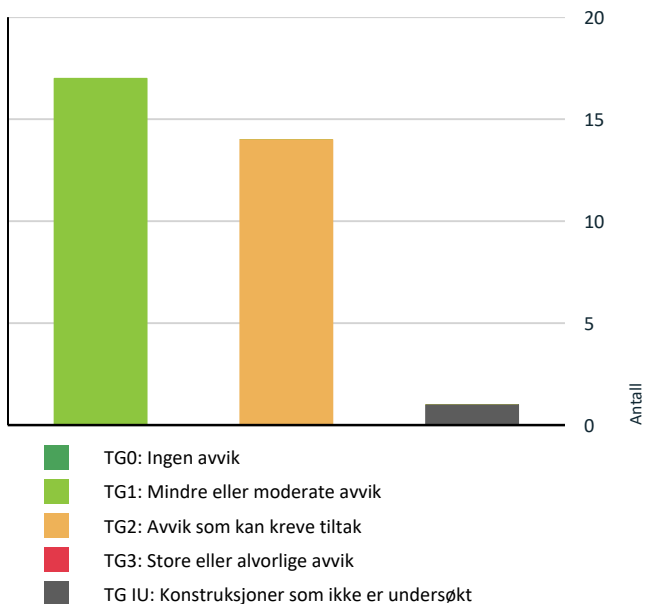
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.  
Eiendommen er opprettet i 1917 i følge kommunen.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader






Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  [Innvendig > Rom Under Terreng](#) [Gå til side](#)
-  [Tomteforhold > Fuksikring og drenering](#) [Gå til side](#)
-  [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#) [Gå til side](#)
-  [Tomteforhold > Terrengforhold](#) [Gå til side](#)
-  [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  [Utvendig > Taktekking](#) [Gå til side](#)
-  [Utvendig > Nedløp og beslag](#) [Gå til side](#)
-  [Utvendig > Veggkonstruksjon](#) [Gå til side](#)
-  [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
-  [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#) [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.

Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energi rapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gjort.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



**Byggeår**  
1917

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger fra kommunen.

**Anvendelse**  
Bygningen benyttes som enebolig for eier.

**Standard**  
Normal eldre standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Eldre taktekking på inngang siden. Ny undertak og taktekking på nedre del i 2012.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Utvendig overflater er sist malt i 2008.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Fabrikkklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass.  
Vinduer fra 1989 og 2009.

**Årstall:** 1989      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Balkong og terrasse i trekonstruksjoner.  
Ny terrasse i 2006 og 2009.

Årstall: 2006      Kilde: Eier

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon til terrasse.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt/ubehandlet panel. Innvendige tak har malt/ubehandlet panel.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn i støpt betong.

Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i et møblert rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peisovn i stue.  
Ny innvendig pipe-rør i 2004.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), varmepumpe luft til luft og vedfyring.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 2007.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er ikke oppbygget etter gjeldende forskrifter og vil kun fungere ved forsiktig bruk.

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

Årstall: 2007      Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malt panel. Taket er malt.  
Arbeidene er utført av eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Arbeidene er utført av eier.  
Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0 mm.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

## 1 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hinling i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til kjøleskap, vaskemaskin og komfyr.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Trykktank er montert i kjeller.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1900 Nye automatsikringer, jordfeil automatsikringer og overspenningsvern i 2018.**

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ettersom det ikke har vært utført tilsyn de siste 5 år anbefales en utvidet elkontroll.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1900.

Drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

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

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har murt og pusset natursteinsmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Opparbeidet tomt rundt bygningen med gressplen og beplantninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er privat brønn.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnett går inn i bygningen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2007.

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

Bygningen benyttes til oppholdsrom og rom for oppbevaring.

### Byggeår

1965

### Kommentar

Byggeår er basert på tidligere takst.

### Standard

Bygningen har en gjennomgående eldre standard.

### Vedlikehold

Eldre bygning med et manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Driftsbygning/Låve



### Anvendelse

Bygningen benyttes til rom for oppbevaring.

### Byggeår

1965

### Kommentar

Byggeår er basert på tidligere takst.

### Standard

Bygningen har en gjennomgående eldre standard.

### Vedlikehold

Eldre bygning med et manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Garasje



### Anvendelse

Bygningen benyttes til oppstilling plass for bil og rom for oppbevaring.

### Byggeår

2009

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

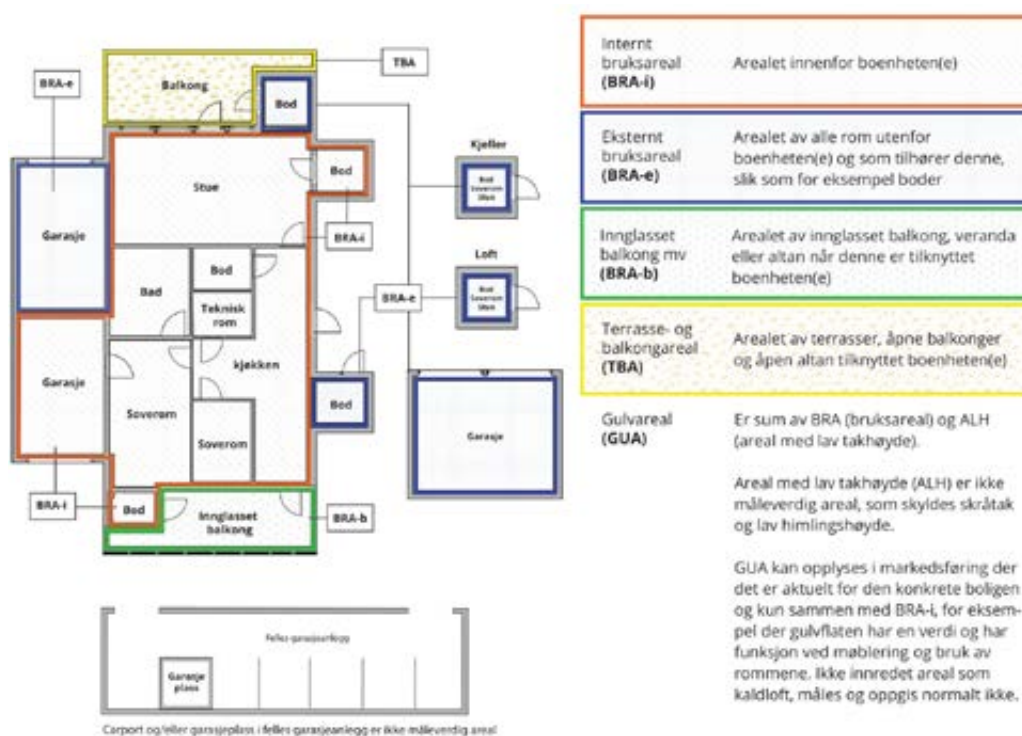
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Våningshus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 Etasje       | 23                            |                             |                            | 23  |                                 |
| 1 Etasje       | 43                            |                             |                            | 43  | 22                              |
| Kjeller        | 23                            |                             |                            | 23  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>89</b>                     |                             |                            |     | <b>22</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>89</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2 Etasje | Trapperom, soverom 1, soverom 2               |                             |                            |
| 1 Etasje | Vindfang, trapperom, kjøkken, bad, gang, stue |                             |                            |
| Kjeller  | Boder   |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver. Eiendommen er opprettet i 1917 i følge kommunen.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

## Anneks

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       |                               | 28                          |                            | 28  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>28</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>28</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje |                            | Stue, boder                 |                            |

## Driftsbygning/Låve

| Etasje   | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|          | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje |                               | 84                          |                            | 84  |                                 |

|                |           |           |  |  |
|----------------|-----------|-----------|--|--|
| Kjeller        |           |           |  |  |
| <b>SUM</b>     |           | <b>84</b> |  |  |
| <b>SUM BRA</b> | <b>84</b> |           |  |  |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje |                            | Bod                         |                            |
| Kjeller  |                            | Bod                         |                            |

### Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       |                               | 16                          |                            | 16  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>16</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>16</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje |                            | Garasje                     |                            |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede   | Rolle         |
|-----------|-------------|---------------|
| 20.4.2026 | Trond Hagen | Takstingeniør |
|           | Ju Qian Li  | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde   | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|---------------------|---|------------|
| 3447 SØNDRE LAND | 27   | 9    |      | 0    | 6418 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet       |

### Adresse

Brattlandsbakken 4

### Hjemmelshaver

Myrdal Karin

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde   | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|---------------------|---|------------|
| 3447 SØNDRE LAND | 27   | 12   |      | 0    | 6418 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet       |

### Adresse

### Hjemmelshaver

Myrdal Karin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger nedenfor FV 33 ved Fluberg i Søndre Land kommune. Det er ca 27 km til Gjøvik sentrum, og ca.14 km fra Dokka. Fin utsikt mot Randsfjorden med omland.

### Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Om tomten

Eiet tomt som er opparbeidet rundt bygningene. Gruset adkomst og gårdsplass.

## Forsikring

| Selskap               | Avtalnr  | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring | 82985115 |      |                |              |

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport         | 18.04.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon   | 20.04.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklærings skjema | 27.04.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.04.2026 |           |
| 2       | 29.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PO1708>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |              |
|---|--------------|
| Meglerfirma   |              |
| Notar Innlandet   |              |
| Oppdragsnr.   |              |
| 24-0030/26  |              |
| Selger 1 navn   |              |
| Ju Qin Li   |              |
| Gateadresse   |              |
| Brattlandsbakken 4  |              |
| Poststed  | Postnr       |
| FLUBERG   | 2862         |
| Er det dødsbo?  |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |              |
| Avdødes navn  |              |
| Er det salg ved fullmakt?   |              |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |              |
| Hjemmelshavers navn   | Karin Myrdal |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |              |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |              |
| Når kjøpte du boligen?  |              |
| År  | 2004         |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |              |
| Antall år   | 21           |
| Antall måneder  | 10           |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |              |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |              |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |              |
| Forsikringsselskap  | Gjensidige   |
| Polise/avtalenr.  | 82985115     |

Document reference: 24-0030/26

## 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 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
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet ene side av tak og undertak 2012. Snekker bygget terrasse og garasje, Karin selv bygg en terrasse på andre siden.

Arbeid utført av

Byggmester Bergseng. Snekker. Og selv

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

Beskrivelse

kloakken

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

Beskrivelse

naboen har tinglyst en del av veien som Karin eier, men han har lagt en ny vei når Karin flyttet inn, som han har brukt hele tid.

## Tilleggs kommentar

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                            |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Ju Qian Li     | 9dd79477f997e7d6b904<br>ba245535cd68aa6bdaee | 20.04.2026<br>18:43:59 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

- 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>





**Søndre Land kommune**  
Enhet for plan, miljø og næring  
2860 Hov

**Ferdigattest**  
Etter plan- og bygningsloven (pbl)  
av 14.juni 1985 nr 1

|   |   |  |                           |                    |     |
|---|---|--|---------------------------|--------------------|-----|
| Ansvarlig søker:<br>Bjørn Struksnæs as<br>Vestsidevegen 3078<br>3522 BJONEROA   |   | Tiltakshaver:<br>Kari Myrdal<br>Brattlandsbakken 4<br>2862 FLUBERG   |                           |                    |     |
| <b>Ferdigattest er gitt for</b>   |   |  |                           |                    |     |
| Eiendom/adresse<br>Brattlandsbakken 4   |   | Gnr<br>27  | Bnr<br>9                  | Fnr                | Snr |
| <b>Spesifikasjon</b>  |   |  |                           |                    |     |
| Tiltakets art<br>Renseanlegg for avløpsvann fra én bolig, bestående av slamavskiller og spredegrøft   |   |  |                           |                    |     |
| Vedtak fattet av<br>Søndre Land kommune, admin vedtak 0041/06   |   |  | Vedtak dato<br>15.06.2006 | Saksnr<br>06/00946 |     |
| Dato sluttkontroll<br>19.09.2006  | Kontrollansvarlig<br>Bjørn Struksnæs as v/Thomas Berger |  |                           |                    |     |
| Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontrollen er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.<br>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever ny tillatelse (jf pbl § 93). |   |  |                           |                    |     |
| <b>Eventuelle merknader</b><br>Det skal inngås avtale med leverandør eller ansvarlig foretak for årlig vedlikehold og ettersyn av anlegget.   |   |  |                           |                    |     |
| <b>Underskrift</b>  |   |  |                           |                    |     |
| Sted<br>Hov   | Dato<br>28.09.2006                                      | Underskrift/stempel<br>Søndre Land kommune<br><br>Bente Myhre Borgan |                           |                    |     |
| <b>Kopi sendt til</b>   |   |  |                           |                    |     |
| Funksjon<br>SØK/PRO/KUT ETC.  | Navn<br>Bjørn Struksnæs as                              | Adresse<br>Vestsidevegen 3078, 3522 Bjoneroa   |                           |                    |     |



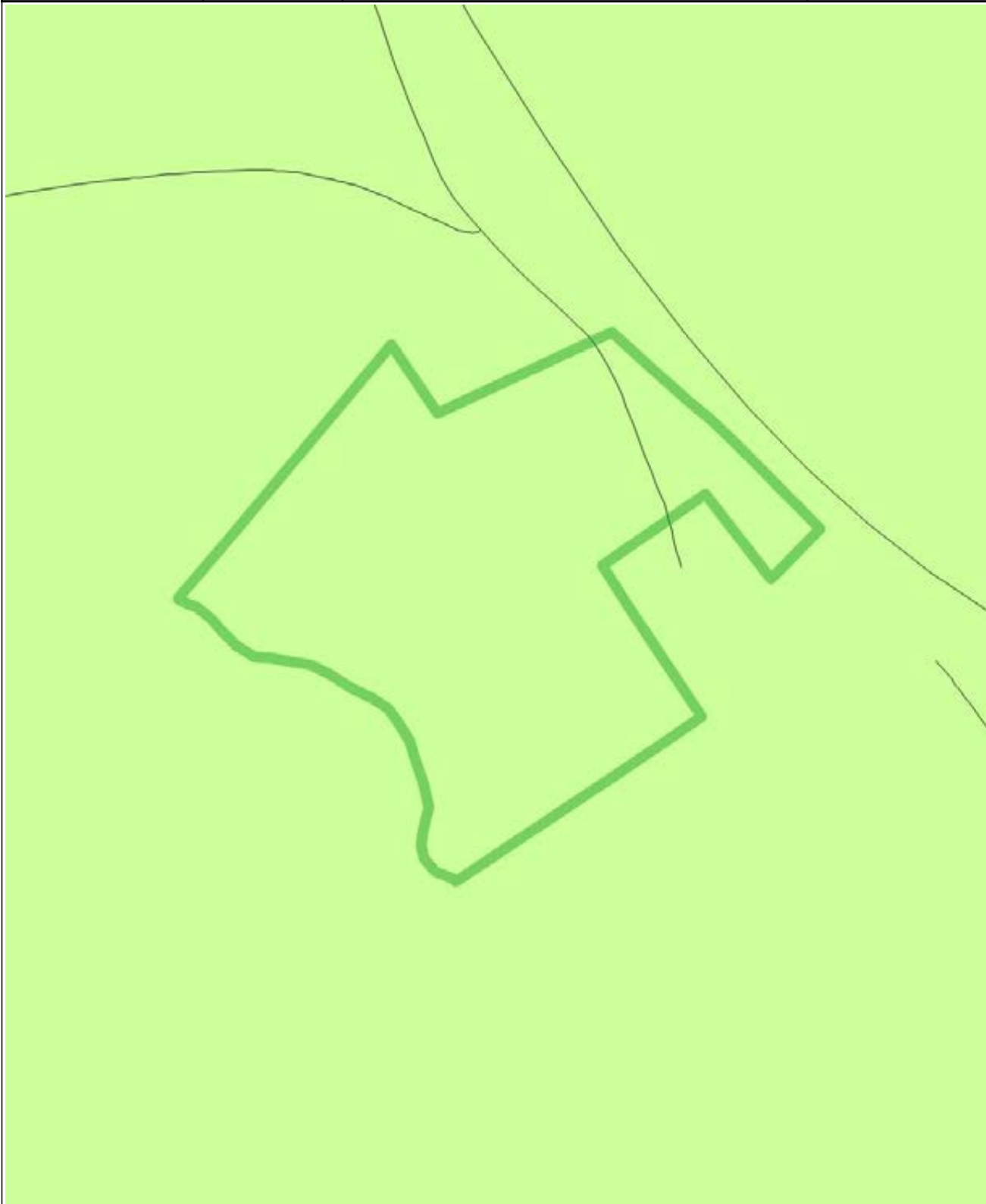
Søndre Land  
kommune

## Kommuneplaner


|             |                                    |        |        |        |
|-------------|------------------------------------|--------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 27                            | Bnr: 9 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Brattlandsbakken 4<br>2862 FLUBERG |        |        |        |
| Annen info: |                                    |        |        |        |





Målestokk  
1:1500




## Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan  
gjeldende

 Hovedveg - På bakken -  
Nåværende







 Atkomstveg - På bakken -  
Nåværende

 LNFR-areal for nødvendige  
tiltak for landbruk og reindrift  
og gårdstilknyttet  
næringsvirksomhet basert på  
gårdens ressursgrunnlag -  
Nåværende

# Nabolagsprofil

Brattlandsbakken 4

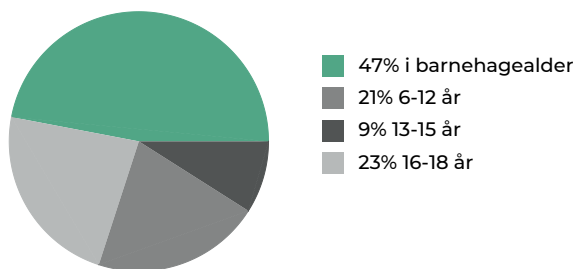
## Offentlig transport

|   |  |
|---|--|
|  Bilitt          | 8 min       |
| Linje 110, NW162, NW163, 484, 485   | 0.7 km   |
|  Gjøvik stasjon  | 26 min      |
| Linje R30, R30x   | 27.3 km  |
|  Oslo Gardermoen | 1 t 30 min  |

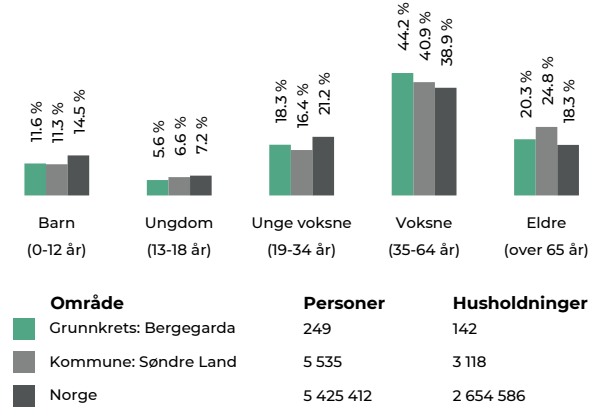
## Skoler

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Odnes skole (1-7 kl.)               | 9 min     |
| 100 elever, 7 klasser               | 8.3 km   |
| Land Montessoriskole (1-7 kl.)      | 10 min    |
| 19 elever, 3 klasser                | 11.8 km  |
| Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.) | 17 min   |
| 130 elever, 12 klasser              | 14.1 km  |
| Gjøvik videregående skole           | 25 min  |
| 1050 elever                         | 26.6 km  |
| Raufoss videregående skole          | 29 min  |
| 450 elever                          | 31.7 km  |



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

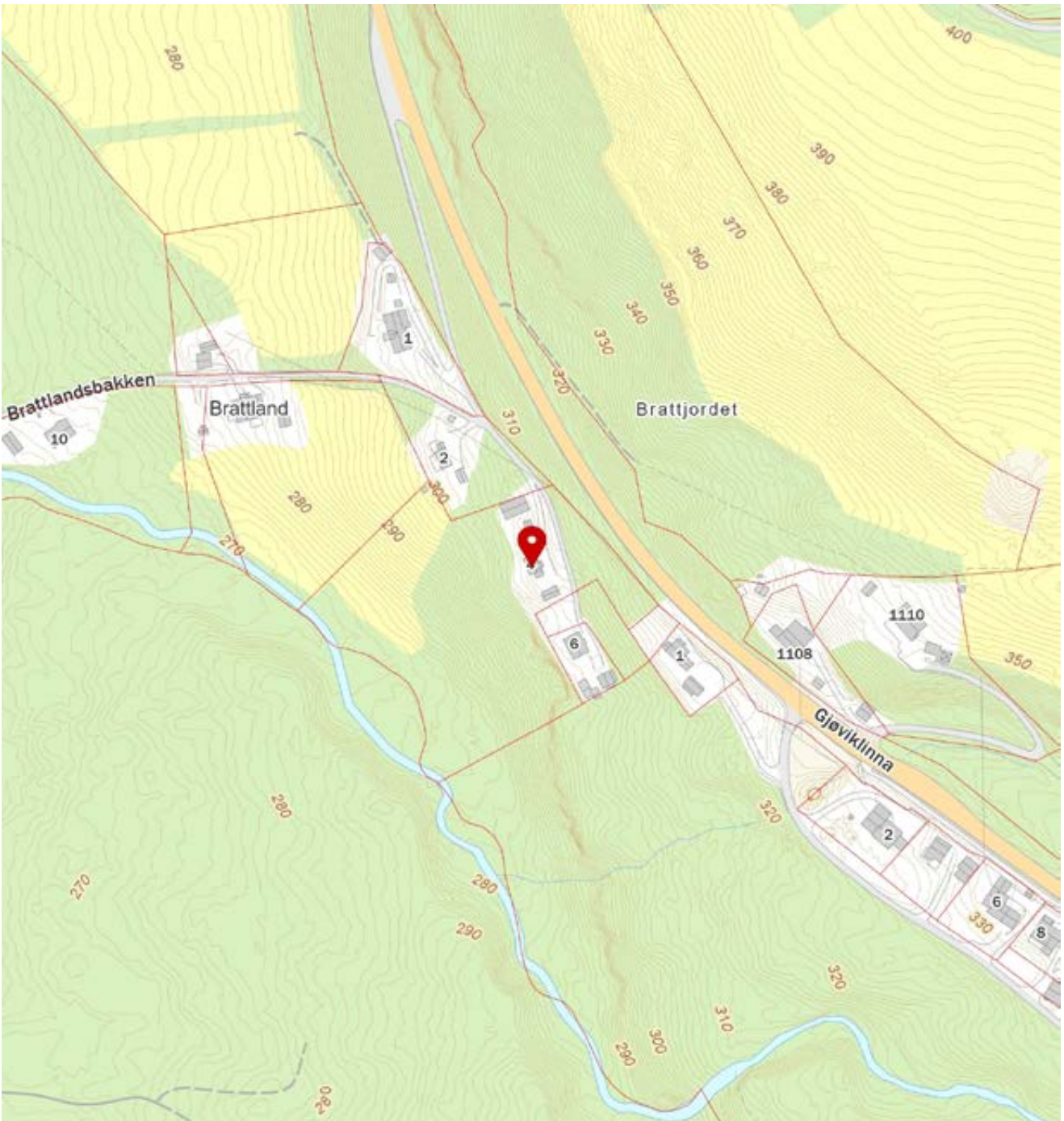
|                            |  |
|----------------------------|--|
| Svingen barnehage (1-5 år) | 14 min   |
| 53 barn                    | 1.3 km   |
| Hov barnehage (1-5 år)     | 11 min  |
| 73 barn                    | 12.2 km  |

## Dagligvare

|               |  |
|---------------|--|
| Kiwi Hov      | 11 min  |
| PostNord      | 12.2 km  |
| Rema 1000 Hov | 12 min  |
| Post i butikk | 12.6 km  |

## Sport

|   |  |
|---|--|
|  Fluberg balløkke              | 12 min  |
| Ballspill   | 1.2 km   |
|  Odnes Skole                   | 8 min   |
| Aktivitetshall, ballspill   | 8.2 km   |
|  Hov Treningssenter            | 11 min  |
|  Bergfoss Treningssenter Dokka | 13 min  |





## 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - 14. POSTKASSE** medfølger.
  - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# TOTEN

---

## FORSIKRING

**Vi hjelper deg med å finne de riktige forsikringene for deg!**

Ta kontakt med en av våre rådgivere for en hyggelig og uforpliktende prat.

Kontakt oss på telefon  
99013282 eller epost  
[service@totenforsikring.no](mailto:service@totenforsikring.no)

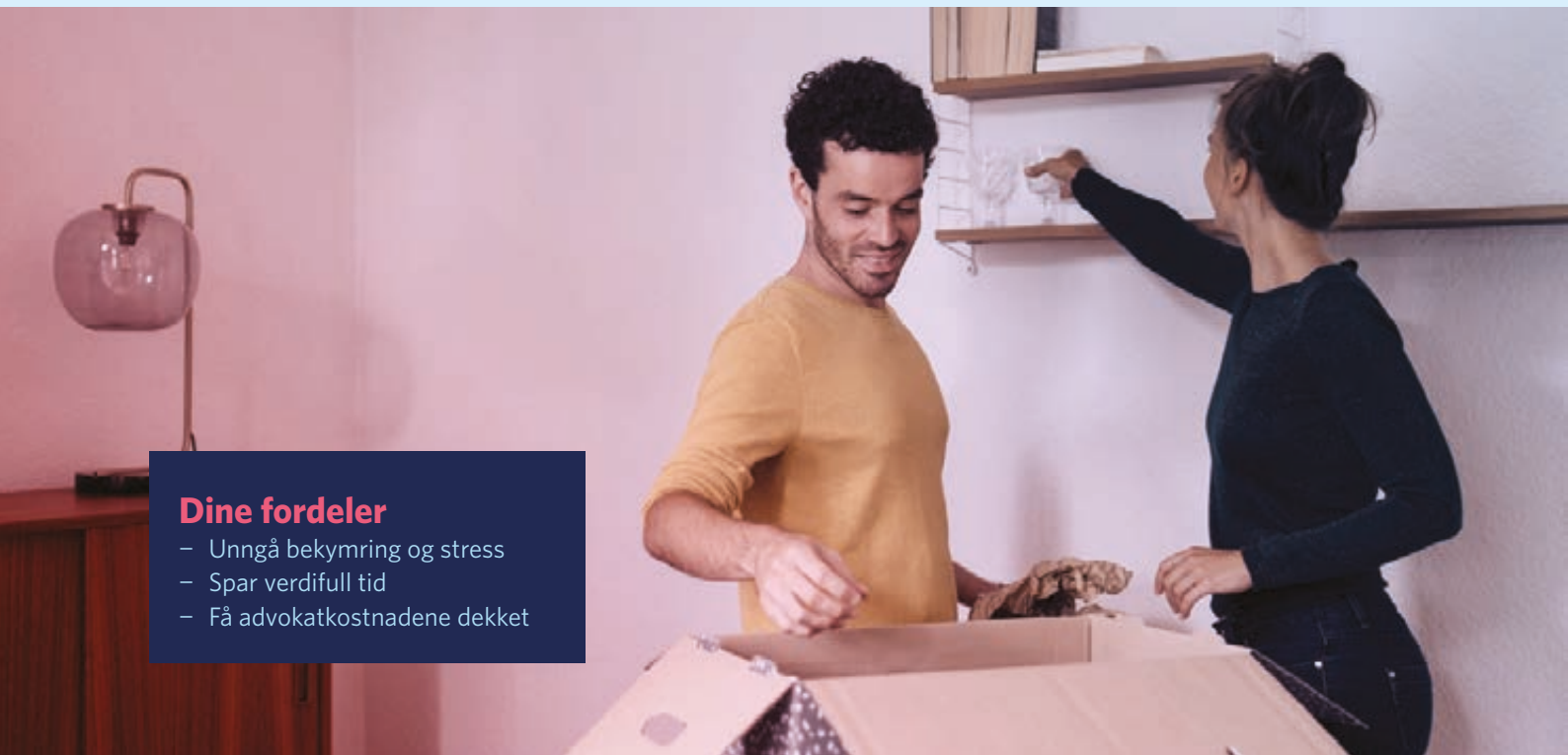
Vi ser frem til å høre fra deg!

Hjemmeside:



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

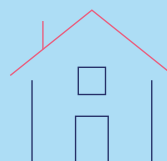
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsopp-gave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 24-0030/26

Adresse: Brattlandsbakken 4, 2862 FLUBERG, gnr. 27, bnr.  
9 og 12 i Søndre Land kommune.

Kontaktperson: Geir Heimdahl

Tlf: 46191000

Epost: geir@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.04.2026

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)