

Ruudsvegen 9



Velkommen til

Ruudsvegen 9



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

HOV

Tiltalende og modernisert enebolig over to etasjer med garasje i sokkel + carport. 3 soverom og separat vaskerom.

Prisantydning	2 800 000,-
Omkostninger	71 350,-
Totalpris	2 871 350,-
BRA-i	129 kvm
Totalt BRA	151 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1973

Ansvarlig megler	Henning Huse
Telefon	455 19 750
E-post	h.huse@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Ruudsvegen 9 - Enebolig over en etasje med sokkel oppført i 1973. De siste årene er boligen vesentlig oppgradert og modernisert både ute og inne. Boligen har 3 soverom, pent bad og separat vaskerom. Det er gulvvarme i store deler av underetasjen, varmepumpe og peisovn i 1.etasjen. Stor terrasse med terrassemarkise i terrassens bredde. Flott utsikt og god solgang.

Høydepunkter:

- Gulvvarme i underetasjen, installert varmepumpe og peisovn i 1.etg.
- Stor solrik terrasse med terrassemarkise i terrassens bredde.
- Garasje i sokkel med plass til en bil og carport under terrasse.
- Deikat kjøkken, bad og praktisk vaskerom fra 2018.
- Kort vei til Hov sentrum og alle fasiliteter.
- Ingen TG3 i tilstandsrapport.

Arealer og innhold

BRA-i:	129 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	151 kvm
TBA:	29 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 50 kvm. Hall m/trapp, bod, 2 soverom, uinnredet rom og vaskekjeller.
BRA-e: 22 kvm. Garasje i underetasje.
Total BRA: 72 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasseareal.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Underetasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

1. etasje

Informasjon

Ruudsvegen 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0170/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ruudsvegen 9, 2860 HOV
Gnr 45, bnr 33 (ideell andel 1/1) i Søndre Land kommune

Selgere
Marius Holt
Vilde Johannessen

Kjøpesum og omkostninger
2 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
70 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
90 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---

2 871 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 890 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1973

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 151 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 50 kvm. Hall m/trapp, bod, 2 soverom, uinnredet rom og vaskekjeller.
BRA-e: 22 kvm. Garasje i underetasje.
Total BRA: 72 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasseareal.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.
Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 232 cm.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 235 cm.
I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Veranda mot vest med adkomst fra stue på ca. 29 m².

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger.

Solforhold

Solen kommer på sørsiden i huset rundt 05.00-06.00 og går ned ca. 23 på verandaen på vestsiden.

Innhold

1.etasje
Gang, soverom, bad, stue og kjøkken.

Underetasje
Hall med trapp, bod, 2 soverom, uinnredet rom og vaskerom. Garasje i underetasje.

Standard

Entré
Lys og trivelig entré med flislagt gulv med varme. Plassbygget garderobe med skap, underskuff og sittebenk. Spilevegg inni nisjen. God plass til ekstra knaggrekker, skoskap/skohyller og eventuelt andre ønskede oppbevaringsmøbler i entré og gang.

Stue
Stor og fin stue i vinkel med store gode vestvendte vindusflater som gir rikelig med dagslys inn. Koselig tv-krok med peisovn, god plass til sofa og tv-møblement. Spisestue i egen sone nærmest og praktisk beliggende i åpen løsning fra kjøkkenet. Her er det god plass til langbord med tilhørende stoler. I tillegg er det god med veggplass til vitrineskap og ekstra oppbevaringsmøbler. Mellom stue og spisestue er det utgang til en flott og solrik terrasse med nydelig utsikt, stor og bred markise som gjør at uteområdet kan brukes i alle værtyper og er en fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kjøkken
Delikat og innbydende kjøkken med moderne fronter i "eikelook" . Laminerte fronter og skrog, slette fronter og laminert benkeplate. Dobbel oppvaskum i metall med et greps blandebatteri. Kjøkkenet er fult integrert med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Det er beskyttelsesplater i benkeryggen ved kokesone og vask. Generøst med oppbevaring i underskap- og skuffer, en rekke med overskap. Plass til lite og koselig kjøkkenbord innerst i kroken. Det er montert lekkasjevarsler og komfyrvakt.

Bad, wc og vaskerom
Lekkert bad fra 2018, som er helfliset, formpresset panel i himling med downlights i himlingen. Badet har god størrelse og er utstyrt med badekar, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og innredning med oppstående servant, to underskuffer og tilhørende speil med belysning. Høyskap med god oppbevaringsplass. Badet har varme i gulv og mekanisk avtrekk.

Praktisk separat vaskerom i kjeller med flislagt gulv og vegger. Panel i himlingen. Stor og romslig innredning med god lagringskapasitet i høyskap og underskap. Plassbygget plass til vaskemaskin og tørketrommel. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i metall. Varmtvannsbereder og rørinstallasjoner i rørskap er plassert her.

Soverom
Boligen innehar tre soverom totalt. Hovedsoverom i 1.etasje med god størrelse og to vinduer som gir godt med innlys. Plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord på hver side. Stor skyvedørsgarderobe med tre dører, en dør med speilglass. God oppbevaringsplass til klær.
I underetasjen er det to soverom med fine størrelser, et av rommene er i dag benyttet som en ekstra stue, muligheten er mange. Begge rom har downlights i himlingen.

Lagring
Boligen har bod i underetasje og et uinnredet rom benyttet som lagring. Garasje kan også benyttes til lagring.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i plast/rør-i-rør og kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liters kapasitet fra 2018 er plassert på vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer.
Montert elbil-lader med egen kurs.

Generelle materialvalg
Innvendige gulv i hovedsak med laminat. Vegger med malte glatte flater, tapet og panel. Himlinger med formpresset panel.
Formpressede innerdører. Malt tretrapp mellom etasjene.

_____

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Mer en halvparten av forventet brukstid på undertak/taktro er oppnådd. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning.

Sannsynlig er fuktmerker fra før heldekkende pipebeslag ble montert. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Undertaket/taktro er misfarget og har fuktmerker. Fuktmerker er fra før ny yttertekking ble lagt. Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølaster. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

- Utvendig > Garasjeport
Avvik: Leddport bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.

- Utvendig > Andre utvendige forhold
Avvik: Sprekker i betonggulv, ujevn gulvoverflate.

- Innvendig > Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m^3 i inneluft.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger. Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid.

- Tomteforhold > Septiktank
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu i våtsonen til badekaret. Det er registrert riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep. Selger
opplyser at det rørgjennomføringer til badekar stikker opp i overgang gulv- vegg og at det derfor var utfordrende å benytte mansjett på tilfredsstillende måte. Rørgjennomføring i våtsone er en risikoløsning.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

- Spesialrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon
Avvik: Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Andre innvendige forhold
Avvik: Oppvarming består av strøm og vedfyring, luft/luft varmepumpe, vedovn og varme i gulv underetasje på soverom og gang, samt på alle bad/vaskerom. Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om.

Parkering

Parkering i garasje med plass til en bil i underetasjen, carport under terrasse. Ellers gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

Nytt tak med beslag og vindskier.
Ny kledning, nye vinduer, ny isolasjon, ny vindsperre, nye dører.
Ny drenering med isolasjon.
Nye støttemurer.
Belegningsstein gårdsplass.
Ny veranda/carportløsning, ny gårdsplass.
All strøm inkludert inntak og sikringsskap, alt vann og avløp inne ink. bereder.
Nytt bad, nytt kjøkken, nytt trapperekkverk.
Alle overflater inne.
Lektet ut på eksisterende plater og etterisolert 5 cm. 10 cm ekstra isolasjon på loft.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Litex som demo på Membran. Bror som rørlegger ansatt i Hagen Rørservice på tidapunkt.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Litex som demo. Gjennom tidligere arbeidsgiver. Samt egeninnsats.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Finnes bilder.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Arne Perstuen samt egeninnsats.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Brenden AS

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vokks Innstallsjon. Og M.Carlsen og sønn.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2019.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vokks Innstallasjon.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hagens Rørservice.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Nei
Eventuell kommentar: Endret rominndeling i 2. etasje.

- 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Kommunalt avløp med slamavskiller i kum.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kledning skiftet. Ny vindtett. Ny isolasjon. Lektet ut 5 cm på eksisterende plater inne. Isolert med 5 cm. 10 cm ekstra isolasjon på loft. Nye vinduer. Ny inngangsdør. Ny verandadør. Ny veranda med tak under som virker som carport. Belegningssten og støttemur. Kjøkken. Alle overflater. Ny vedovn.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Vanninntregning i kjeller i forbindelse med ekstremværet Hans. Ny drenering rundt etter det. Svakhet i membran bak badekar.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Vanninntrengning under ekstremværet Hans. Kjeller var tørr før det. Ny drenering etter vanninntrengning.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Funnet musemøkk underoppussing.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsraport fra forrige salg.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Ole Anders Brænden

Byggemåte
Enebolig fra 1973 over en etasje og sokkeletasje. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje, grunnmur i betong. Påforet med elementer av porebetong(ytong) innvendig. Yttervegger over terreng i isolert bindingsverk med utvendig stående kledning. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2017/18. Verandadør i treverk med 3-lags isolerglass, ytterdør i treverk.
Veranda i 1.etg med konstruksjoner og overflater i treverk. Platting ved carport med belegningsstein.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør".

Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Det er montert luft til luft varmepumpe på stue og det er varme i gulv i underetasjen.
Peisovn på stue for vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. mellom 19 og 20 tusen kWh de siste 2 årene.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 619,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vanngebyrer: kr 3737,50,-
Avløpsgebyrer: kr. 4186,-
Renovasjon: kr. 4352,50,-
Feiing/Tilsyn: kr. 343,-

Forbruksgebyr vann kr.79,75 pr. kbm.
Forbruksgebyr avløp kr. 79.- pr. kbm.
Registrert forbruk i 2024 var 59 kbm.

Årsgebyret for vann og avløp ble redusert fra 01.07. grunnet nedgang i mva på disse tjenestene.
Det er innført et eget årlig gebyr på kr. 500.- for leie av vannmåler. Dette for jevnlig utskifting av vannmålere. Dette kommer i tillegg til ovenstående.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige med polisenr 84423619 kr. 9385 pr. år.
- Kabel-tv/internett: Fiber fra Eidsiva/Altibox ca. kr. 900,- i måneden.
- Veiavgift 4000 i året. Inkluderer brøyting, strøing osv. (Ikke av privat gårdsplass)

Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting, moderinseringer og vedlikehold. Kostnadene vil vaiere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 457 769,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 831 074,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet med Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr: 84423619

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Eidsiva, Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 828 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt på rett i underkant av et mål, beliggende i skrånet terreng i solhellinga med gode sol og utsiktsforhold. Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantninger og med etablert støttemurer i betongblokker. Gruset gårdsplass og innkjøring.

Adkomst

Avkjøring fra Skjølaasvegen og inn på Nordbergsvegen, ta til venstre inn på Ruudsvegen. Eiendommen ligger andre stikkveg til høyre og første hus på venstre hånd.

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m^3 i inneluft.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en sentral og fin beliggenhet i et eldre og godt etablert nabolag litt nord for Hov sentrum.
Herfra er det gangavstand ned til Hov sentrum med alle de nødvendige service og handletilbud. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til flotte tur og utmarksområder og med "Helvete" som en populær tur.

Søndre Land idrettspark ligger rett nedenfor eiendommen og det er kort vei til barnehager, bussforbindelse til skolen rett ved eiendommen.

Til Gjøvik med et ytterliggere større handle- og servicetilbud er det omlag 30 min med bil.

Offentlig kommunikasjon

Hov stasjon med Linje 482, 484, 485 - 600 meter.
Eina stasjon med togforbindelse - 27,7km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1,5time med bil.

Skoler og barnehager

Hov barnehage (1-5år) - 1,3km.
Grettegutua barnehage (1-5år) - 1,8km.
Fryal Skole (1-7kl) - 3,7km.
Søndre Land Ungdomsskole - 3,7km.
Gjøvik VGS - 29,7km.

Kiwi Hov 17 min gange.
Rema 1000 Hov 20 min gange.

Hov stadion 15 min gange.
Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten vedrørende skole- og barnehageplass med kommunen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 14.10.1975.

Byggemeldte tegninger:
Det foreligger ikke tegninger. Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privatvei, det må derfor påregnes kostnader til brøyting, strøing og veivedlikehold.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og har installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende.
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2026.
Vedtaksdato: 11.04.2011.
Areal: 828,59m^2.

Det er ikke andre planforslag eller regulering under arbeid.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3447/45/33:
05.12.1973 - Dokumentnr: 8386 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

19.08.2025 - Dokumentnr: 964157 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.04.1972 - Dokumentnr: 2927 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3447 Gnr:45 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 844792 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0536 Gnr:45 Bnr:33

05.12.1973 - Dokumentnr: 8386 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:45 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:45 Bnr:93
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:45 Bnr:94
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:45 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Feiing og tilsyn
Siste status for tilsyn: 21.08.2019, utført.
Siste status for feiing: 30.08.2023, utført.
Det foreligger ingen åpne merknader/avviksmeldinger fra feier/branntilsyn.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside.

Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 875,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 19 500,-

Samlet skal selger betale kr. 126 465,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2025

Ansvarlig megler

Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Ruudsvegen 9

Ruudsvegen 9

Nabolaget Hov - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Fryal skole (1-7 kl.) 256 elever, 14 klasser	9 min 3.7 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10... 145 elever, 13 klasser	9 min 3.7 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	29 min 29.7 km
Raufoss videregående skole 450 elever	30 min 29.2 km

Offentlig transport

Hov stasjon Linje 482, 484, 485	7 min 0.6 km
Eina stasjon Linje RE30	29 min 27.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

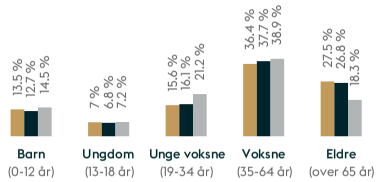
Barnehager

Hov barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 1.3 km
Grettegutua barnehage (0-5 år) 53 barn	20 min 1.8 km
Svingen barnehage (1-5 år) 45 barn	12 min 12.1 km

Dagligvare

Kiwi Hov	17 min
Rema 1000 Hov	21 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Hov stadion	16 min
Klinkenberg balløkke	4 min
Hov Treningssenter	19 min

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV

SØNDRE LAND kommune

gnr. 45, bnr. 33

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 26.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21008-1674 **Referansenummer:** BP9202

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Ole Anders Brænden **Vår ref:**

TAKSTCON

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden
Uavhengig Takstingeniør
oleanders@takstcon.no
974 88 130

NITO Miljøfyrtårn

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

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

© iVerdi 2023

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

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

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig oppført med underetasje og en etasje. Garasjedel i kjeller. Grunnmur i betong. Påforet med elementer av porebetong (ytong) innvendig. Yttervegg over terreng i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 129 m² over 1 etasje + sokkeletasje.
Veranda mot vest med adkomst fra stue på ca. 29 m². Platting ved carport med belegningsstein på ca. 44 m².
Biloppstillingsplass i kjellerdel av boligen.

STANDARD:
Boligen er fra 1973, modernisert utvendig og innvendig i perioden mellom 2018 og 2025.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm, via varmepumpe luft - luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 828,6 m² som er skrånende og opparbeidet med plen, beplantning og støttemur i betongblokker. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 3-lags isolerglassruter fra 2017/18.
Solskjerming på vinduer mot nord/vest.

Verandadør i treverk med 3-lags isolerglassruter fra 2017. Ytterdør i treverk fra 2017.

Veranda mot vest med adkomst fra stue på ca. 29 m².
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Platting ved carport med belegningsstein på ca. 44 m².
Delvis tekket med blikk under terrassebord, hvor vann ledes til takrenne.

Garasje i del av underetasje, målt til 22 m².
Støpt gulv på grunn. Støpte vegger. Gipset himling.
Garasjeportåpning: 244cm x 212cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater gulv er hovedsakelig preget av: laminatgulv.
Innvendig overflater vegg er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Tapet. Panel.
Innvendig overflater himling er hovedsakelig preget av: formpresset panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

RADON;
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.
Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Vedovn med glass.

ROM UNDER TERRENG:
Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Grunnmuren er synlig på bod og i garasje.
Fuktmåling ble foretatt i svill i rom under trapp, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører.

Oppvarming består av strøm og vedfyring, luft/luft varmepumpe, vedovn og varme i gulv underetasje på soverom og gang, samt på alle bad/vaskerom.

VÅTROM Gå til side

BAD 1. ET:
Våtrommet er oppgradert i 2018. Fliser på gulv og vegger. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc. Boblekar. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, microbølgeovn, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator montert over komfyr. Komfyrvakt montert. Lekkasjevakt med vannstoppeventil montert på kjøkken.
Nytt kjøkken fra 2018.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Vaskekjeller underetasje: Flislagt i 2018. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Opplegg vaskemaskin og plassbygget innredning. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Synlig avløpsrør i: Plast. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Beskrivelse av eiendommen

Besiktiget i samleskap for vannledninger. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken 2018.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.
Eier opplyser at rørledninger er skiftet ut i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken i 2018.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2018 er plassert på i vaskekjeller.

Varmepumpe luft-luft montert i trappenedgang.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.
El-billader montert utvendig med egen kurs.

BRANNTEKNISKE FORHOLD:
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Takvann ført ned i grunnen. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Selgers opplysning: Det ble lagt ny drenering på oversiden av bygningen, samt på begge gavler i 2023. Fuktsikring av grunnmur med drensrør, grunnmursplast, etterisolering av mur + drenerende masser.

Støttemur bak boligen ble samtidig satt på nytt.

Grunnmur i betong. Selve betongen er ikke synlig/begrenset synlighet for kontroll da den er tildekket av lettbetongelementer.

Støttemur i stablet betongblokker (ASAK).

Synlige utvendig vannrør i: Plast. Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Merknad: Tilkoblet offentlig avløp via septiktank som tømmes etter behov. Kommunen tømmer tank annethvert år som dekkes av kommunale avgifter.
Septiktank/slamavskiller i betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	151 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	151 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

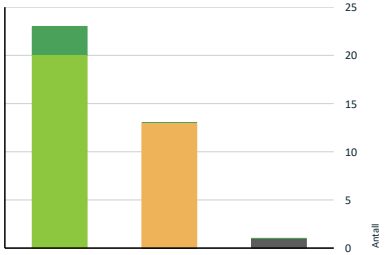
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Garasjeport	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er enkelte bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Kostnader til normalt vedlikehold må påregnes.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med asfaltshingel.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







Eier opplyser at undertekking/taktekking ikke har oppbrett på pipe bak beslag. Erfaringsvis kan dette være problematisk ifm. kondens, men det er ikke observert kondensvann på loft/pipe av eier.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier og toppbord i treverk.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner, etterisolert med 5 cm innvendig i 1. etasje og ny vindsperre utvendig, samt ny kledning i 2021, - opplyst av rekvirent. Stående utvendig trekledning.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner, etterisolert. Kaldt loft. Luftespalte ved raft. Lufteventiler i gavl.
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

• Mer en halvparten av forventet brukstid på undertak/taktro er oppnådd.
• Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Sannsynlig er fuktmerker fra før heldekkende pipebeslag ble montert. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold.
• Undertaket/taktro er misfarget og har fuktmerker. Fuktmerker er fra før ny yttertekking ble lagt.
• Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølaster. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.







TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglassruter fra 2017/18.
Solskjerming på vinduer mot nord/vest.

TG 1 Dører

Verandadør i treverk med 3-lags isolerglassruter fra 2017. Ytterdør i treverk fra 2017.

TG 2 Garasjeport

Leddport i metall til garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leddport bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader oppstå. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot vest med adkomst fra stue på ca. 29 m². Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Tresøyler med betongfundament.
Rekkverkhøyde på ca. 98 cm.
Platting ved carport med belegningsstein på ca. 44 m².
Delvis tekket med blikk under terrassebord, hvor vann ledes til takrenne. Konstruksjonen er ikke tekket fullstendig tett, noe vann renner ned langs kanten ved rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje i del av underetasje, målt til 22 m².
Støpt gulv på grunn. Støpte vegger. Gipset himling.
Garasjeportåpning: 244cm x 212cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker i betonggulv, ujevn gulvoverflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak på gulv må utføres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater gulv er hovedsakelig preget av: laminatgulv.
Innvendig overflater vegg er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Tapet. Panel.
Innvendig overflater himling er hovedsakelig preget av: formpresset panel.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Tilstandsrapport

som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.
Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i underetasje.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

TG 2 Radon

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

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Vedovn med glass.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig med befaring av tak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Tilstandsrapport







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Grunnmuren er synlig på bod og i garasje.

Fuktmåling ble foretatt i svill i rom under trapp, jeg målte tørre verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.





Det måles 12 vektprosent i treverk -

TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Tilstandsrapport

Håndløper bør monteres på vegg.
Selv om nyere krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører.

TG KJ Andre innvendige forhold

Oppvarming består av strøm og vedfyring, luft/luft varmepumpe, vedovn og varme i gulv underetasje på soverom og gang, samt på alle bad/vaskerom. Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasje: Våtrommet er oppgradert i 2018. Fliser på gulv og vegger. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Dusj. Vegghengt wc. Boblekar. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Formpresset panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er vindu i våtsonen til badekaret.
• Det er registrert riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.
Riss/sprekker i flisfuge kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.



Vindu i våtsonen over badekaret.



Sprekk i fuge i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme. Enveis fall mot sluk.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep. Selger opplyser at det rørgjennomføringer til badekar stikker opp i overgang gulv- vegg og at det derfor var utfordrende å benytte mansjett på tilfredsstillende måte.
• Rørgjennomføring i våtsone er en risikoløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
• Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

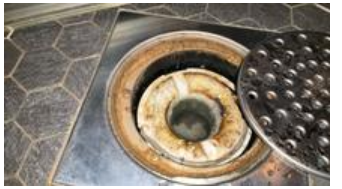
Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Boblekar. Vegghengt wc.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, målinger tatt i bjelkelag/spongulv ved sluk, fra garasje i etasjen under bad. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

• Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, microbølgeovn, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator montert over komfyr. Komfyrvakt montert. Lekkasjevakt med vannstoppeventil montert på kjøkken.
Nytt kjøkken fra 2018.
Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport









Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.



SPESIALROM

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Vaskekjeller underetasje: Flislagt i 2018. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Opplegg vaskemaskin og plassbygget innredning. Naturlig avtrekk.

Sanitærrom er ikke bygget fuktsikkert, slik som kreves for et våtrom. Det er ikke benyttet membran/tettesjikt. Vannsøl må derfor unngås på dette rommet. Hvis det blir vannsøl kan dette føre til fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det må foretas utbedringer av konstruksjonen, avhengig av bruksintensitet. Det er ikke behov for strakstiltak siden vaskekjeller fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rommet rehabiliteres.





Avskalling og sprekk i flis.





Sprang i enkelte flisfuger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Synlig avløpsrør i: Plast. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Besiktiget i samleskap for vannledninger. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken 2018, fra hovedstoppekran.

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Tilstandsrapport







Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.
Eier opplyser at rørledninger er skiftet ut i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken i 2018.

Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2018 er plassert på i vaskekjeller.

Tilstandsrapport





El-tilkobling.



Skade/produksjonsfeil på side av bereder.

Andre installasjoner

Varmepumpe luft-luft montert i trappenedgang.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

El-billader montert utvendig med egen kurs.

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Tilstandsrapport

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ned i grunnen. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Selgers opplysning: Det ble lagt ny drenering på oversiden av bygningen, samt på begge gavler i 2023. Fuktsikring av grunnmur med drensrør, grunnmursplast, etterisolering av mur + drenerende masser.
Støttemur bak boligen ble samtidig satt på nytt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Selve betongen er ikke synlig/begrenset synlighet for kontroll da den er tildekket av lettbetongelementer.

Tilstandsgrad er kun satt ut ifra alder og utvendig synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er skjult medfører dette økt risiko for skader som ikke er synlige for bygningssakkyndig.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur i stablet betongblokker (ASAK).





TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt.
Opparbeidet med plen og forstøtningsmurer. Flat gårdsplass og delvis flatt parti med plen på sørsiden av boligen.

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlige utvendig vannrør i: Plast. Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Merknad: Tilkoblet offentlig avløp via septiktank som tømmes etter behov. Kommunen tømmer tank annethvert år som dekkes av kommunale avgifter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.
Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid.
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Septiktank

Septiktank/slamavskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

151 m²/129 m²

Enebolig: 3 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Gang, Hall m/trapp, Bod, Garasje, Toalettrom, Uinnredet rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

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

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klinkenbergvegen 18 ,2860 HOV 113 m²	1966	3 sov		2 900 000				**25 664**
2	Åsvegen 3B ,2860 HOV 131 m²	1947	4 sov	25-05-2025	2 490 000	**3 000 000**		3 000 000	**22 901**
3	Dalegutua 8 ,2860 HOV 132 m²	1909	4 sov	28-12-2021	3 490 000	**2 900 000**		2 900 000	**21 970**
4	Nordbergsvegen 4 ,2860 HOV 156 m²	1973	3 sov	30-03-2020	2 490 000	**2 300 000**		2 300 000	**14 744**
5	Ruudsvegen 8 ,2860 HOV 150 m²	1973	3 sov	04-09-2021	1 990 000	**2 100 000**		2 100 000	**14 000**
6	Nordbergsvegen 12 ,2860 HOV 200 m²	1973	3 sov	17-05-2022	2 790 000	**2 750 000**		2 750 000	**13 750**
7	Breskebakke 11 ,2860 HOV 163 m²	1980	3 sov	27-08-2020	2 250 000	**2 050 000**		2 050 000	**12 577**
8	Nordbergsvegen 16 ,2860 HOV 185 m²	1972	3 sov	09-06-2020	2 490 000	**2 200 000**		2 200 000	**11 892**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	15 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	26 000
Forsikring, estimert.	Kr.	7 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**48 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 950 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 950 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 450 000**

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

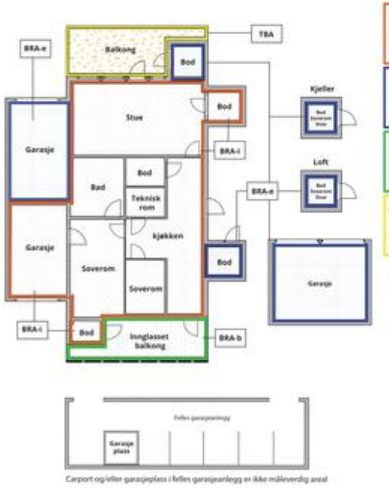
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79			79	
Underetasje	50	22		72	
SUM	**129**	**22**			
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Gang		
Underetasje	Soverom, Soverom 2, Hall m/trapp, Bod, Uinnredet rom, Vaskekjeller	Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 232 cm.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 235 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Veranda mot vest med adkomst fra stue på ca. 29 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann

dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	119	32

Kommentar	
Enebolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt. I areal S-ROM inngår bod og garasje i underetasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.8.2025	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Marius Holt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3447 SØNDRE LAND	45	33		0	828.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ruudsvegen 9

Hjemmelshaver
1/2 Marius Holt
1/2 Vilde Johannessen

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold,
inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Regulering

Kp Bestemmelse område.
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2016-2026 for Søndre Land.
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Energieffektivitet

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenking. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

-Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter.
- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tørk i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 225 000	2024

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.08.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Fremvist		Nei
Midlertidig brukstillatelse	14.10.1975	Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	19.08.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.08.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger. Det er ikke alltid disse finnes i kommunen sine arkiver.	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Forutsetninger

eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare

Ruudsvegen 9 , 2860 HOV
Gnr 45 - Bnr 33
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johannessen, Vilde	9578-5998-4-3581058	2025-08-14 13:33:43
Holt, Marius	9578-5999-4-2981740	2025-08-14 13:29:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. aug. 2025

Oppdragsnummer
71-0170/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ruudsvegen 9, 2860 HOV

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Marius Holt, Vilde Johannessen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. oktober 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84423619
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Litex som demo på Membran. Bror som rørlegger ansatt i Hagen Rørservice på tidapunkt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Litex som demo. Gjennom tidligere arbeidsgiver. Samt egeninnsats.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Finnes bilder.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Arne Perstuen samt egeninnsats

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Brenden AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vokks Innstallsjon. Og M.Carlsen og sønn

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vokks Innstallasjon.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hagens Rørservice

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Endret rominndeling i 2. etasje.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt avløp med slamavskiller i kum.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kledning skiftet. Ny vindtett. Ny isolasjon. Lektet ut 5 cm på eksisterende plater inne. Isolert med 5 cm. 10 cm ekstra isolasjon på loft. Nye vinduer. Ny inngangsdør. Ny verandadør. Ny veranda med tak under som virker som carport. Belegningssten og støttemur. Kjøkken. Alle overflater. Ny vedovn.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Vanninntregning i kjeller i forbindelse med ekstremværet Hans. Ny drenering rundt etter det. Svakhet i membran bak badekar.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Vanninntrengning under ekstremværet Hans. Kjeller var tørr før det. Ny drenering etter vanninntrengning.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Funnet musemøkk underoppussing.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsraport fra forrige salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Er ikke oljetank.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0170/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Holt, Marius	**2025-08-14**	**Johannessen, Vilde**	**2025-08-14**

Identifikasjon

bankID Holt, Marius

Identifikasjon

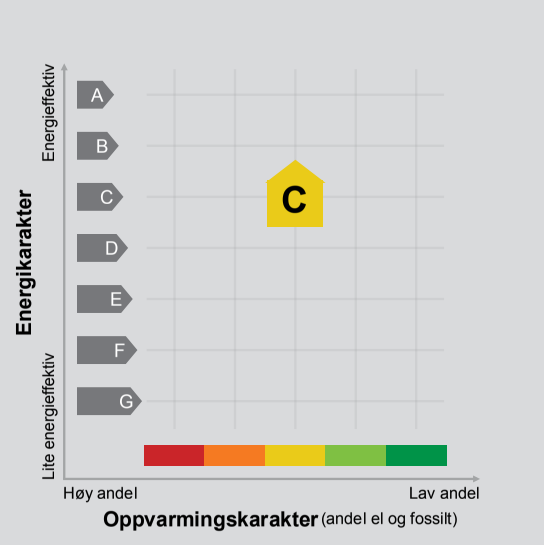
bankID Johannessen, Vilde

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ruudsvegen 9
Postnummer	2860
Sted	HOV
Kommunenavn	Søndre Land
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157657925
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155324
Dato	14.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 24 270 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 600 liter ved

Søndre Land kommune

Adresse: Hovsbakken 1, 2860 Hov

Telefon: 61 12 64 00

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

Utskriftsdato: 14.08.2025

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Søndre Land kommune

Kommunenr.	3447	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ruudsvegen 9, 2860 HOV								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

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

Gebyr	**Fakturert beløp**	
Vann	kr 3737,50	
Avløp	kr 4186,-	
Renovasjon	kr 4352,50	
Brannsyn, feiing	kr 343,-	
Slamtømming	kr 0,-	
Eiendomsskatt	kr 0,-	
Festeavgift, kommunal tomt	kr ,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	11.01.2025	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	825	
Kommentar:		
Forbruksgebyr vann kr.79,75 pr. kbm. Forbruksgebyr avløp kr. 79.- pr. kbm. Registrert forbruk i 2024 var 59 kbm.		

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hov		45	33	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	enebolig		dato 13.3. 74 sak 26

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tore Gustavsen	2860 HOV	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Tore Gustavsen	2860 HOV	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Arbeider i soverom i underetasjen må avsluttes, lys i kjeller, puss etc.
Avlufting fra bad og WC må føres over tak.

Dette arbeid må være fullført innen 1.4. 1976

Hov den 14.10.75

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

xxxxxx
Bygningssjef
Egil Slettet

KFS-blankett 6-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

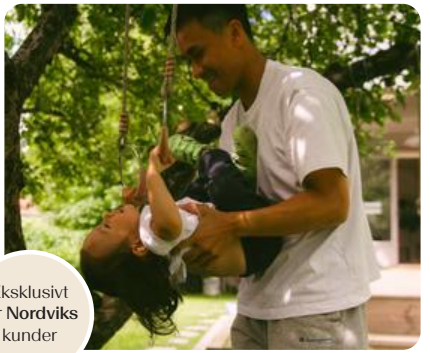
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 salgsoppgave 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 71-0170/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ruudsvegen 9 2860 HOV

Betegnelse: Gnr 45, bnr 33 (ideell andel 1/1) i Søndre Land kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no