

Holmevegen 59



Velkommen til

Holmevegen 59



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

FALL

Påkostet enebolig m/nyetablert og godkjent leilighet i kjeller. Sentralt med fin utsikt og gode solforhold.

Prisantydning	2 450 000,-
Omkostninger	62 600,-
Totalpris	2 512 600,-
BRA-i	142 kvm
Totalt BRA	142 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1962
Megler	Henning Huse
Telefon	455 19 750
E-post	h.huse@nordvikbolig.no




59



Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling v/Henning Huse presenterer Holmevegen 59 - Enebolig over to etasjer med etablert og godkjent utleieleilighet i underetasjen med to soverom i 2022. Hoveddel med 2 soverom. Boligen har fått flere vesentlige oppgraderinger utendørs med ny kledning, drenering og terrasser. Kort vei til butikk og bussforbindelse. Nærhet til barne- og ungdomsskole.

Høydepunkter:

- Nyetablert godkjent leilighet i kjeller m/2 soverom
- Flott utsikt, god solgang
- Drenert i 2022
- Carport
- Strøm og vedfyring i begge etasjer
- Solrike terrasser/uteplasser
- 100 meter til dagligvare
- Rett ved bussholdeplass
- Familievennlig
- Kort vei til friluftsområder

Arealer og innhold

BRA-i:	142 kvm
Totalt BRA:	142 kvm
TBA:	27 kvm

Beskrivelse

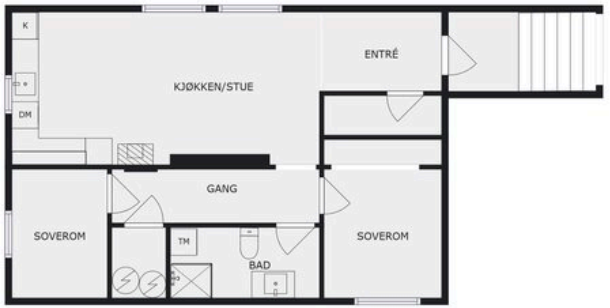
Hel tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, teknisk rom og bod.
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse med adkomst fra stue og terrasse tilknyttet inngangsparti.
TBA: 9 kvm. Terrasseplatting mot vest tilknyttet kjellerleilighet.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Kjeller












HOME
SWEET
HOME













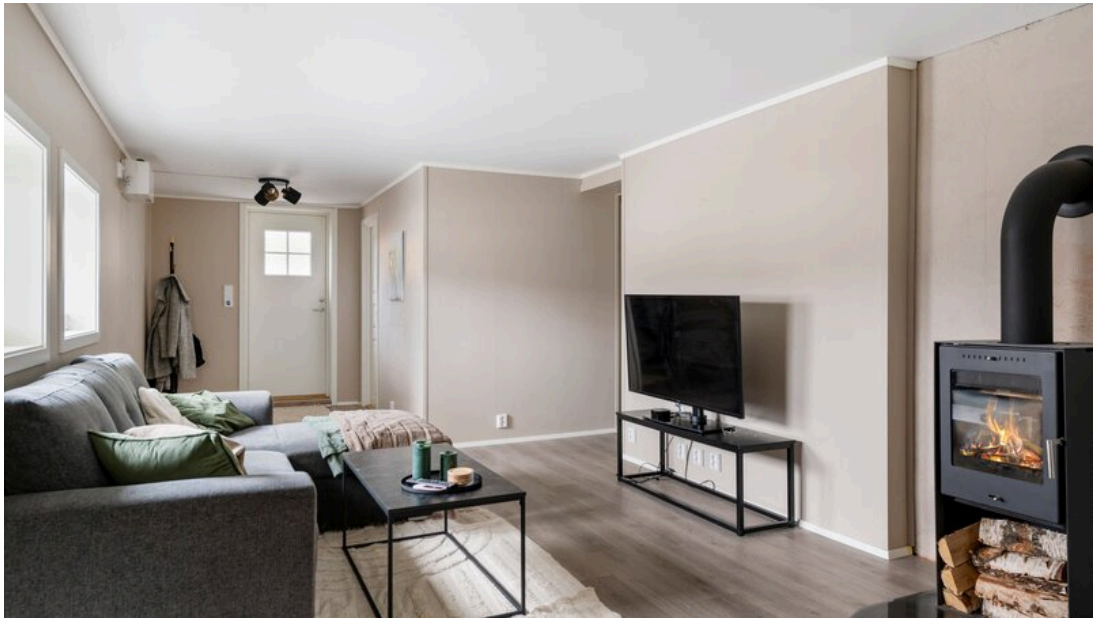






































Informasjon

Holmevegen 59

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0028/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66, bnr 72 (ideell andel 1/1) i Søndre Land kommune

Selger
Silje Vestrum Bakken

Kjøpesum og omkostninger
2 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
61 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
62 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
81 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 512 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 531 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 142 kvm
Totalt BRA: 142 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
Hel tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, teknisk rom og bod.
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

Total BRA: 78 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse med adkomst fra stue og terrasse tilknyttet inngangsparti.
TBA: 9 kvm. Terrasseplatting mot vest tilknyttet kjellerleilighet.

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 236 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 210/223 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse mot vest med adkomst fra stue på ca. 14 m².
Terrasse mot i tilknytting inngangspartiet mot øst på 4 m².
Terrasseplatting mot vest på ca. 9 m² for leilighet.

Det foreligger tegninger av bruksendring av kjelleretasje, tegningene stemmer med dagens bruk.

Tilbygget carport er ikke kjent byggemeldt, og er ikke merket på kommunekart. Carport er bygget nærmere
tomtegrense enn 4 meter. Det anbefales å kontakte kommunen for en uttalelse på avstand til nabobygg.

Innhold

1.etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

Kjeller: Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, teknisk rom og bod.

Utvendig inntilbygget carport.

Standard

Enebolig oppført i 1962 over en etasje med nyetablert og godkjent leilighet i underetasjen i 2022. Normal standard og god planløsning.

1.etasje
Eldre kjøkken innredning som har fått litt enkel fornying. Laminerte skrog og glatte fronter. Laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum i metall. Det er frittstående plass til komfyr/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er godt med skapplass i over- og underskap, samt høyskap. Godt med benkeplass, fliser i benkeryggen. Ventilator over komfyr. Adkomst til gang og stue fra kjøkkenet.

Badet i 1.etasjen er av eldre dato med belegg på gulv, fliser på vegger og tak-ess i himlingen. Badet varmes opp med stråleovn. Badet har dusjkabinett og gulvmontert wc. Nyere innredning med servantskap og overskap med tilhørende speil.

I 1.etasjen finner vi to soverom. Hovedsoverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og eventuelle ønskede garderobeløsninger i form av skap, kommoder etc.

Soverom to er i dag innredet med enkeltseng og har skyvedørsgarderobe.

Kjeller

Nyetablert leilighet i kjelleretasjen i 2022 med god standard og fin planløsning. Åpen og luftig stue og kjøkkenløsning samt entré.

Lys kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og laminerte skrog. Laminert benkeplate med oppvaskkum i metall. Det er integrert stekeovn, koketopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøl/fryseskap. Innredningen har godt med oppbevaring i over- og underskap.

Pent og nytt bad fra 2022 med flislagt gulv med varme i gulvet. Baderomsplater på vegger med "betong look". Stilig sort innredning med underkspa med to skuffer. Heldekkende servant med sort armatur. Stort rundt speil med belysning. Høyskap med god oppbevaringsplass. Dusjhjørne med glassdører, sorte detaljer. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk.

Kjellerleiligheten har to soverom med god størrelse.

Lagring
Boligen har en innvendig bod i hver etasje til oppbevaring.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i plast/rør-i-rør og kobber/metall. Synlige avløpsrør i plast, varierende alder. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på teknisk rom i kjeller. Det er montert to stk. varmtvannsberedere på ca. 200 liters kapasitetfra 2023, på teknisk rom. I hovedsak naturlig ventilasjon, men i kjelleretasjen er det montert balansert ventilasjon med romventil i stue/ kjøkken og ene soverom.

El-anlegg med automatsikringer med i hovedsak åpent ledningsnett i 1.etg. I hovedsak skjult ledningsnett i kjeller. Sikringsskapet er plassert på bod i 1.etg, utvendig målerskap for strøminntak.

Det finns røykvarsler og brannslukningsapparat.

Generelle materialvalg
I 1.etasje er det i himlingen i hovedsak himlingsplater og panel. Vegger med malt panel og gulv med laminat.

Kjeller har malte glatte flater i himling og på vegger. Gulv med laminat. Innvendig utforede vegger på grunnmur.

Formpressede innerdører.

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 > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Utvendige trapper

- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- INGEN TG3

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

Parkering i carport og på gruset gårdsplass.

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?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vika Rør AS, rørlegger Marius Engelund AS, flislegger 2022-2024 Eier/familie har bidratt med lettere snekkerarbeid.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vika rør, rørlegger Marius Engelund, flislegger 2022-2024

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vika rør, rørlegger Eier/familie bidratt med lettere snekkerarbeid

- 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?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe/ildsted Marius Engelund AS, murer Eier/familie bidratt med lettere snekkerarbeid Terrasse, platting og stenderverk inne Bror som er utdannet snekker på egeninnsats

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JB Graving og transport AS 2022-2023

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vokks AS 2022-2024

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Når ble kontrollen utført? 2023/2024

- 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.?
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Morten Børmarken
Oppbygging av kjellerleilighet 2022-2024

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

- 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Godkjent bruksendret, skal ha alle papirer i orden

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: E takst 2025

- 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?
Ja
Beskriv: Ligger en anbefaling om endring av ankomst/gjøre om innkjørsel, men ingen krav

Boligen selges uten boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Ole Anders Brænden

Byggemåte

Enebolig oppført i 1962 over en etasje med kjeller, ombygget i 2022 med kjellerleilighet.
Oppført på grunnmur i sparsteinsbetong, støpt gulv i kjeller. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Utvendige renner, nedløp og beslag i metall. Vindskier i tre. Pipe i teglstein med ildsted i begge etasjer. Trevinduer med 2-lags isolerglass med varierende alder men i hovedsak 1973 og 1991 i 1.etasje. Nyere vinduer i kjeller. Terrassekonstruksjoner i treverk. Terrasse mot vest fundamentert med tresøyler og betongfundament. Trapp til kjellerleilighet i treverk.

Carport med skråtak tekket med metallplater. Ellers trekonstruksjoner. Liggende spiler.

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 er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Ferdigattest foreligger.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - 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.

1.etasje varmes opp med luft til luft varmepumpe i stue og panelovner på enkelte rom. Ildsted i stue og gang med peisovn.

Kjeller har peisovn i stue, varme i enkelte gulv og panelovner på enkelte rom.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere ut i fra forbruk, husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 460,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann- og avløpsgebyrer, renovasjon og branntilsyn/feiing.

Renovasjonsgebyret gjelder for 2 boenheter. Det er fra ovenstående beløp gitt et fradrag på kr. 1275,75 for samarbeid om renovasjonsdunker.
Forbruksgebyr vann kr.79,75 pr. kbm. Forbruksgebyr avløp kr. 79.- pr. kbm.
Registrert forbruk i 2024 var 89 kbm.

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.
Det er felles vannmåler for begge boenheter

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.

Andre utgifter

Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, moderniseringer og vedlikehold.

Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 338 359,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 353 434,- pr. 2024
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

Fremtind Forsikring
Polisenr: 25366369/14

TV/Internett/Bredbånd

Fibernett fra Eidsiva.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 884 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på rett i underkant av ett mål. Tomten er skrånet og opparbeidet med flate partier. Tomten er opparbeidet med plen og beplantninger. Uteplasser mot vest og platting tilknyttet inngangsparti til 1.etasje. Flott utsikt mot Randsfjorden, god solgang.
Gruset gårdsplass. Ny drenering mot grunnmur i 2022.

Adkomst

Avkjøring fra Holmevegen.

Det vil bli skiltet på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Det er pågående radonmåling i boligen, måleresultater er ikke kjent, og bygget hadde ikke krav til radonsperre ved byggeår. Eier opplyser at det er klargjort

radonbrønn i kjellerleilighet i forbindelse med bruksendring av kjeller.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Enebolig beliggende familievennlig og solrikt til i Fall med flott utsikt til Randsfjorden. Meget kort vei til butikk og bussforbindelse fra boligen. Området rundt består i hovedsak av annen eneboligbebyggelse med innslag av småbruk og landbrukseiendommer.

Det er kort vei til flotte tur og rekreasjonsområder i marka ovenfor boligen, samtidig som det er like kort vei ned til Randsfjorden med bademuligheter i sommerhalvåret.

Til barne- og ungdomsskole er det omtrent 2 kilometer og til nærmeste barnehage ca. 4 kilometer.
Hov sentrum med dagligvarebutikker, kommunale servicetilbud, småbutikker og diverse ligger en kort kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass "Holmen" - Linje 126, 480, 481, 484 og 485.
Oslo lufthavn Gardermoen - 1,5 time med bil.

Skoler og barnehager

Grettegutua barnehage (0-5år) - ca. 4km.
Hov Barnehage (1-5år) - ca. 4km.
Fryal skole (1-7kl) - ca. 2km.
Søndre Land ungdomsskole (8-10kl) - ca. 2km.
Raufoss VGS - 30 min med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller til boligformål, datert 17.11.2023.

Byggemeldte tegninger:
Det foreligger tegninger av bruksendring av kjelleretasje, tegningene stemmer med dagens bruk.

Tilbygget carport er ikke kjent byggemeldt, og er ikke merket på kommunekart. Carport er bygget nærmere tomtegrense enn 4 meter. Det anbefales å kontakte kommunen for en uttalelse på avstand til nabobygg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløpsnett.

Det er vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2016-2026 er avsatt til:
Adkomstvei, boligbebyggelse og næringsvirksomhet - nåværende, vedtatt 11.04.2016.

Eiendommen ligger i et uregulert område, det er heller ingen reguleringsplaner under arbeid eller planforslag.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3447/66/72:
06.09.1962 - Dokumentnr: 3305 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:66 Bnr:61

15.06.1972 - Dokumentnr: 4048 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Søndre Land kommune

13.05.1977 - Dokumentnr: 3480 - Bestemmelse om bebyggelse

28.02.2025 - Dokumentnr: 231514 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.06.1962 - Dokumentnr: 1915 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3447 Gnr:66 Bnr:61

01.03.2000 - Dokumentnr: 1255 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1600072 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0536 Gnr:66 Bnr:72

06.09.1962 - Dokumentnr: 3305 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:66 Bnr:61

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: Utført, 15.04.2024
Siste status for feiing: Utført, 28.06.2022
Anmerkninger: 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 190,- 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 12. juni 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

Vedlegg

Holmevegen 59

Holmevegen 59

Nabolaget Holmen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

Skoler

Fryal skole (1-7 kl.) 256 elever, 14 klasser	**25 min** 1.8 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10... 145 elever, 13 klasser	**25 min** 1.9 km
Raufoss videregående skole 450 elever	**29 min** 26.7 km
Dokka vgs (nedlegges 2025) 359 elever	**30 min** 29.3 km

Offentlig transport

Holmen Linje 126, 480, 481, 484, 485	**1 min** 0.1 km
Eina stasjon Linje RE30	**28 min** 25.9 km
Oslo Gardermoen	**1 t 18 min**

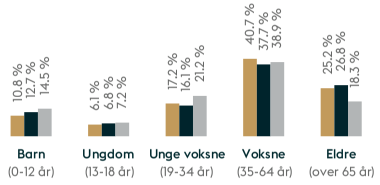
Barnehager

Grettegutua barnehage (0-5 år) 53 barn	**6 min** 4.1 km
Hov barnehage (1-5 år) 66 barn	**7 min** 4.2 km
Svingen barnehage (1-5 år) 45 barn	**15 min** 14.1 km

Dagligvare

Joker Fall	**1 min**
Rema 1000 Hov	**5 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Søndre Land ungdomsskole	26 min
Holmen kastanlegg, friidrett	25 min
Hov Treningssenter	5 min
Amfi Treningssenter Eina	28 min

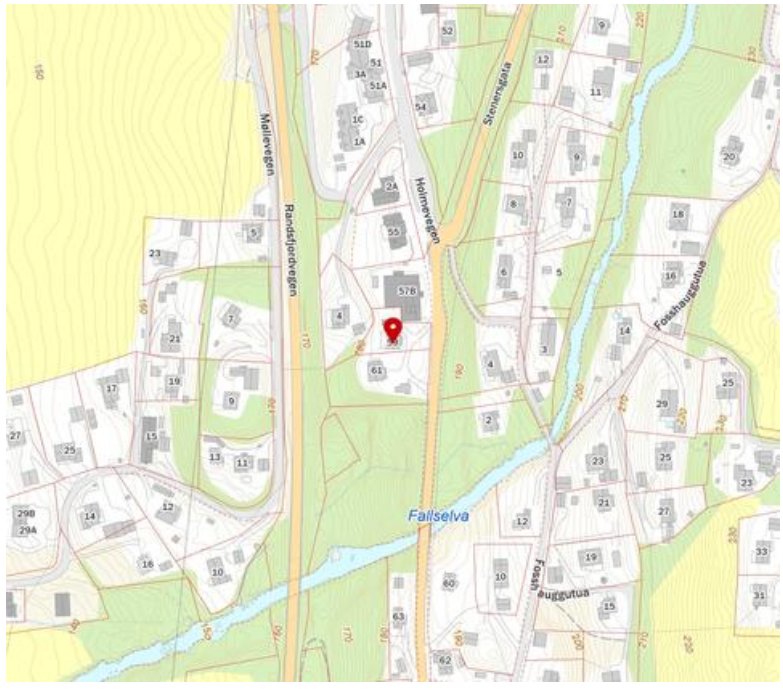
«Det bor godt voksne folk her. Høflige og blide mennesker. Flott utsikt og turmuligheter. Landlig og velstelte hager»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Tomannsbolig

Holmevegen 59, 2864 FALL

SØNDRE LAND kommune

gnr. 66, bnr. 72

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21008-1566 **Referansenummer:** WE2141

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert 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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

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:
Grunnmur i spare steinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.

BEBYGGELSEN:
Bolig (registrert som tomannsbolig i matrikkelen) med internt bruksareal på 142 m² over en etasje med kjeller.
Terrasse mot vest med adkomst fra stue på ca. 14 m². Terrasse mot i tilknytting inngangspartiet mot øst på 4 m².
Terrasseplatting mot vest på ca. 9 m² for leilighet.
Carport med 1 biloppstillingsplass bygd inntil boligens nordside på gavlvegg.

STANDARD:
Boligen er fra 1962 og ombygd i 2022 med kjellerleilighet.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm, med luft-luft varmepumpe. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig, og balansert ventilasjon (balanserte veggventiler i kjeller).
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett i 1. etasje. I hovedsak skjult ledningsnett i kjellerleilighet.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 885 m² som er skrånende med flatt parti foran inngang og nedenfor boligen, opparbeidet med plen. Gruset gårdsplass.

Tomannsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1973/1991.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot vest med adkomst fra stue på ca. 14 m².
Fundamentert med tresøyler med betongfundament.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Terrasse er opplyst satt opp 2024.
Terrasse i tilknytting inngangspartiet mot øst på 4 m².
Terrasseplatting mot vest på ca. 9 m². Fundamentert direkte på grunn.

Trapp i treverk foran inngangsparti og til kjeller.

Carport på gavl av boligen for utleiedel i kjeller på ca. 15 m².
Skråtak. Taktekking av metallplater.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER 1. ETASJE:
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.

OVERFLATER KJELLERLEILIGHET:
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje i hall, og ca. 10 mm på stue.
Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv kjeller på stue/kjøkken.

RADON:
Det er pågående radonmåling i boligen, måleresultater er ikke kjent. Bygget hadde ikke krav til radonsperre ved byggeår. Eier opplyser at det er klargjort radonbrønn i kjellerleilighet i forbindelse med bruksendring av kjeller. 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

PIPE/ILDSTED:
Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn i stue og i hall.

ANDRE INNVENDIGE FORHOLD:
Innvendige utforede vegger på grunnmur.
Formpressede innerdører.

Oppvarming i 1. etasje består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Ildsted. Panelovner.
Oppvarming i kjeller består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

VÅTROM Gå til side

BAD 1. ETASJE:
Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater.
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.
Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn.
Mekanisk avtrekk.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Mekanisk avtrekk.

BAD KJELLERLEILIGHET:

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

Fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert wc.
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

INNREDNING 1. ETASJE:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate.
Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr avtrekk via lufing i pipe.

INNREDNING KJELLERLEILIGHET:
Kjøkkeninnredning fra 2022 med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og koketopp. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. og kobber/metall.
Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom.

Innvendige vannrør er oppgradert ifm. bruksendring sv kjeller og etablering av bad/kjøkken - 2022.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Innvendige avløpsrør av varierende alder.

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.
I kjelleretasjen er det montert balansert ventilasjon med romventil i stue/ kjøkken og ene soverom. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

2 stk varmtvannsberedere på ca. 200 liter fra 2023 er plassert i teknisk rom underetasje.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett i 1. etasje. I hovedsak skjult ledningsnett i kjellerleilighet.
Sikringsskapet er plassert i bod 1. etasje. Utvendig målerskap for strømminntak.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.
Selgers opplysning: Det er gravd ny drenering mot grunnmur av firma i 2022. Det er deler av grunnmuren ved inngangsparti som ikke er gravd inntil. Her er det opplyst å være gravd drensgrøfter med drensrør som er koblet på dreneringsrør ved grunnmur.

Grunnmur i spare steinsbetong, isolert på utsiden.

Støpt støttemur av betong - forskalingsblokker.
Slakt skrånende tomt.

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	142 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

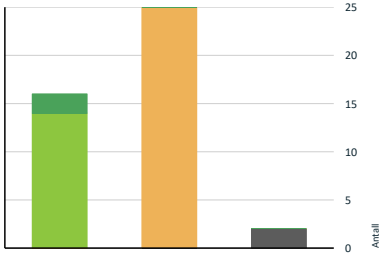
Teknisk verdi bygninger	2 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1962

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

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Kostnader til fornyelser må påregnes. Ny etablert kjellerleilighet 2022 har ingen vedlikeholdsbehov.

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.

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen-/ for ytterligere informasjon.

Mange boliger i dag bruker unødvendig mye energi, noe som fører til høye strømregninger og et dårlig inneklima. Gamle vinduer, dårlig isolasjon, og ineffektive varmesystemer kan gjøre at mye av varmen går til spille. Dette betyr at du betaler for mer energi enn det du faktisk trenger – samtidig som du bidrar til unødvendige klimagassutslipp.

Med en profesjonell energivurdering og skreddersydd tiltaksplan kan du identifisere hvor boligen din lekker energi, og få råd om de mest kostnadseffektive løsningene. Det handler om å investere smart – slik at du får mest mulig tilbake for hver krone du bruker.

Vi i Takstcon er alle godkjente energirådgivere hos ENOVA som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

Tilbygg / modernisering

		VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): eier
2009	Modernisering	Skiftet utvendig kledning, utført i 2 etapper, først i 2009, så i 2021. Egeninnsats.
2021	Modernisering	Nytt gulv i 1. etasje. Egeninnsats.
2022	Modernisering	Etablert kjellerleilighet og bruksendret rom. Firma/egeninnsats.
2023	Modernisering	Oppgradert drenering rundt boligen. Utført av firma.
2023	Modernisering	Bygget carport. Egeninnsats.
2023	Modernisering	Nytt sikringsskap + nye kurser. Utført av firma.
2023	Modernisering	Ny stråleovn + stikk vaskemaskin bad 1. etasje. Utført av firma.
2024	Modernisering	Terrasse og platting mot vest. Egeninnsats.
2024	Modernisering	Ny baderomsinnredning 1. etasje. Egeninnsats.
2024	Modernisering	Installert ny varmepumpe. Utført av firma.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på undertak er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes.





TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Takrenne har motfall til nedløp, lang avstand mellom rennekroker.
• Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene. Manglende forbordbeslag på carport.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vann vil samle seg i takrennen i stedet for å renne bort. Dette kan føre til at takrennen blir overfylt og vannet renner over kanten, noe som kan skade fasaden og grunnmuren over tid. Når vann fryser til is vil takrennen kunne skades.
• Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.



Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Utvendig kledning er oppgradert i 2009/2010 og 2021. Alle fasader har nyere kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.
• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.





Skade etter innfesting av takoverbygg i kledning mot vest.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalte ved raft. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktmerker på undertak. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen, taktekking er opplyst skiftet etter at fuktmerker.
Loftluke er ikke isolert / har utette pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det oppfordres til at man går over og sjekker hele dampsperren for punkteringer/utettheter mellom loft og underliggende etasje. Spesielt ifm downlights og andre gjennomføringer som f.eks pipe, ventilasjonskanaler og kloaklufting. Eventuelle punkteringer/utettheter i dampsperren må tettes. Loftsluker må også være tette. Sjekk pakninger for eventuelle skader/utettheter. Eldre loftluker uten pakninger bør oppgraderes. Luftlekkasjer fra underliggende etasje opp til kaldt loft gjennom utettheter i dampsperren/loftsluke kan gi kondensskader(fuktskader) på undertak/takkonstruksjon. Utbedring av kondensskader kan være omfattende og kostbart.

Loftluke bør isoleres og det bør samtidig monteres pakning.
Ved uisolert loftluke kan det oppstå uønsket varmetap med påfølgende kondensering. (Vann)

Tilstandsrapport







Fuktgjennomtrengning i tak har ført til skade på himlingsplate på soverom, konstruksjonen har ikke vært åpnet/skiftet etter vannlekkasje har oppstått. Gjør oppmerksom på riskoen for følgeskader.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1973/1991.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.
Enkelte vinduer trenger justering og tar i karm. Utfordrende å åpne/lukke.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:





Slitasje i karm på eldre vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Dører er værslitte utvendig. Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Dørene bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes. Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest med adkomst fra stue på ca. 14 m². Fundamentert med tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 105 cm. Terrasse er opplyst satt opp 2024. Terrasse i tilknytting inngangspartiet mot øst på 4 m².
Terrasseplatting mot vest på ca. 9 m². Fundamentert direkte på grunn.



Eier opplyser at terrasse er fundamentert på betongfundamenter. Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i treverk foran inngangsparti og til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.
Større åpninger enn dagens krav i rekkverk/inntrinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.



Trapp til kjelleretasje.

Carport

Carport på gavl av boligen for utleiedel i kjeller på ca. 15 m². Skråtak. Taktekking av metallplater.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.

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 som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Innvendige overflater av gulv fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.





Gulv er ikke lagt iht. leggeanvisning.

TG 1 Overflater - leilighet kjeller

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1. 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.

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Manglende karmlist mot terskel på teknisk rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje i hall, og ca. 10 mm på stue.

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv kjeller på stue/kjøkken.

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.

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

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

TG 2 Radon

Det er pågående radonmåling i boligen, måleresultater er ikke kjent, og bygget hadde ikke krav til radonsperre ved byggeår. Eier opplyser at det er klargjort radonbrønn i kjellerleilighet i forbindelse med bruksendring av kjeller. 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:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Ved utleie av bolig er det krav til at man skal måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot forhøyede radonverdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig eller foreta en ny måling.

Tilstandsrapport



Oppstikk for radonbrønn i gulv på teknisk rom.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn i stue og i hall.
Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe er opplyst å fungere med dagens bruk.
Større avstand til brennbart materiale må lages.









Ildsted kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det ofte er skjulte feil og skader.
Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndi og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning.
Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men det kan ikke utelukkes at det er avvik i lukkede konstruksjoner som ikke er inspisert.





TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming i 1. etasje består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Ildsted. Panelovner.
Oppvarming i kjeller består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

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. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.



Toshiba varmepumpe fra 2023.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Oppdragsnr.: 21008-1566 Befaringsdato: 04.03.2025 Side: 16 av 39

Tilstandsrapport

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn. Mekanisk avtrekk.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er vindu i våtsonen.
• Det er hull etter innfestinger.
• Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.
• Baderomsplater er ikke montert i henhold til dagens anvisning. Endeved på baderomsplater har utettheter- eller mangler fuge/bunnlist. Dette øker risikoen for at fukt kan trekke opp i plateender/endeved som igjen kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
• Åpne hull har sannsynligvis punktert membran og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales utbedring slik at fukt ikke kan trenge inn i veggkonstruksjonen.
• Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering.





Hull etter gammel innfesting.



Skade i overflate/skjøt på baderomsplate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg. Stråleovn.

Vurdering av avvik:

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

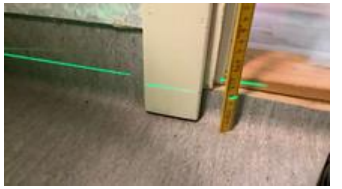
Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

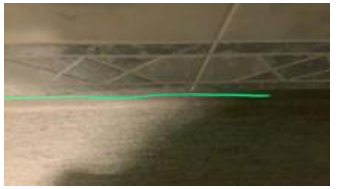
Tilstandsrapport

• Det er avvik:
• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
• Det er pløser på overflater belegg i oppkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.





Pløser i belegg, sitter ikke fast mot underlaget i oppkant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.
• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert wc. Dusjkabinett. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.

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 IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen ligger mot yttervegger.
Fuktsøk på overflater er foretatt.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.





Fuktsøk på gulv.



Fuktsøk på vegg.

KJELLER > BAD

Generell

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert wc. 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.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Malte glatte flater i himling.





KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme. Nedsenket dusjgrube.

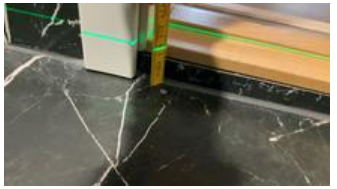
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

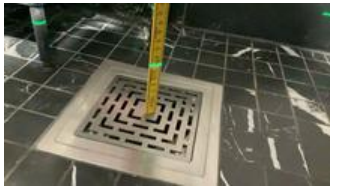
• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran.
Basert på byggeåret skal det være utført forskriftsmessig uavhengig kontroll på våtrom, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjevhet i dusjdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjdør må monteres rett.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

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



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i X. 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.









Fuktmåling med pigger i svill måler ingen unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
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.

Tilstandsrapport





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



Enkelte slitasje på maling på fronter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr avtrekk via lufing i pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkkenventilator. Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte. Ventilator henger skjevt, manglende innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak da ventilator fungerer. Utfra alder kan utskifting være påregnelig.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og koketopp. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. Komfyrvakt.

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.

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier







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

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. og kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom.

Innvendige vannrør er oppgradert ifm. bruksendring sv kjeller og etablering av bad/kjøkken - 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.
• Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert på teknisk rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
• Klamring av rør anbefales utført. Konsekvens av utilstrekkelig klamrede rør kan være lekkasjer og rørbrudd.

Tilstandsrapport





Fordelerskap plassert på teknisk rom kjeller for bad og kjøkken i denne etasjen.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



TG 1 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.

I kjelleretasjen er det montert balansert ventilasjon med romventil i stue/ kjøkken og ene soverom. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.



Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

2 stk varmtvannsberedere på ca. 200 liter fra 2023 er plassert i teknisk rom underetasje.



TG 2 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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett i 1. etasje. I hovedsak skjult ledningsnett i kjellerleilighet. Sikringsskapet er plassert i bod 1. etasje. Utvendig målerskap for strømminntak. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installatør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist 3 stk. samsvarserklæringer. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført 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.



Nyere sikringsskap 1. etasje.



Utvendig målerskap med strømmålere for hver enhet.



Nyere sikringsskap kjeller leilighet.

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 bransjestanderden 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?

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert FG- godkjente røykvarslere i boligen, disse er koblet opp mot alarmsentral. Oppkobling mot alarmsentral forutsetter at abonnementet videreføres.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.
Selgers opplysning: Det er gravd ny drenering mot grunnmur av firma i 2022. Det er deler av grunnmuren ved inngangsparti som ikke er gravd inntil. Her er det opplyst å være gravd drensgrøfter med drensrør som er koblet på dreneringsrør ved grunnmur.





Synlig grunnmursplast, ikke festet mot muren.

TG KJ Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i spareteinsbetong, isolert på utsiden med xps markisolasjon.
Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset og tilstandsgrad er ikke vurdert. Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.





Manglende beslag på grunnmursisoalsjon ved varmepumpe mot sør/vest.

TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Støpt støttemur av betong forskalingsblokker.



TG 2 Terrengforhold

Slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.
Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.

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.

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	17 500
Forsikring, estimert.	Kr.	8 500
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	25 000
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.**	**51 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 050 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 600 000**

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

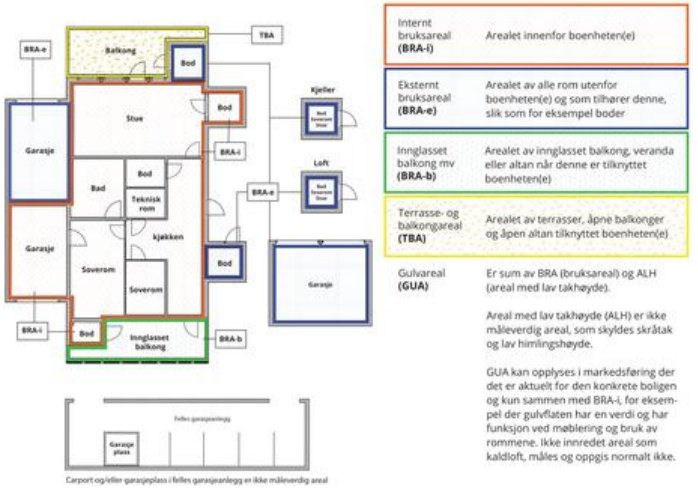
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	78			78	
Kjeller	64			64	
SUM	**142**				
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/spisestue, Kjøkken, Hall, Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod		
Kjeller	Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Teknisk rom, Gang, Bod		

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.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 236 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 210/223 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse mot vest med adkomst fra stue på ca. 14 m². Terrasse mot i tilknytting inngangspartiet mot øst på 4 m². Terrasseplatting mot vest på ca. 9 m² for leilighet.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det foreligger tegninger av bruksendring av kjelleretasje, tegningene stemmer med dagens bruk.

Tilbygget carport er ikke kjent byggemeldt, og er ikke merket på kommunekart. Carport er bygget nærmere tomtegrense enn 4 meter. Det anbefales å kontakte kommunen for en uttalelse på avstand til nabobygg.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

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

Det samme gjelder hvis den bygningssakyndige 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. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

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)
Tomannsbolig	134	8

Kommentar	
Tomannsbolig	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 i 1. etasje, samt bod og teknisk rom i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Silje Vestrum Bakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	66	72		0	884.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Holmevegen 59

Hjemmelshaver
1/1 Silje Vestrum Bakken

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Vedtatt kommuneplan:
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2026
Boligbebyggelse - Nåværende

Gul sone iht. T-1442 (støysone).

Eiendommen ligger innenfor flom aktsomhetsområde.

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. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.
- 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	Type
1 905 160	2024	Opphør av samboerskap

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
3447 SØNDRE LAND

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.08.2022	Tegninger ifm. bruksendring.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.03.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bruksendring	17.11.2023	Bruksendring av kjeller til boligformål.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		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
Samsvarserklæring	06.07.2022	Installasjon av kjellerleilighet.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.09.2021	Opplegg og ny kurs til varmepumpe.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.02.2024	Leieavtale varmepumpe kontur 35D10, montering av sikkerhetsbryter for eksisterende kurs for varmepumpe.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	
2	20.03.2025	
3	20.03.2025	

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 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

Holmevegen 59, 2864 FALL
Gnr 66 - Bnr 72
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

Bakken, Silje Vestrum	9578-5998-4-2859993	2025-03-02 13:26:34

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
2. mar. 2025

Oppdragsnummer
71-0028/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmevegen 59, 2864 FALL

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Silje Vestrum Bakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. januar 2024

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: 25366369/14
Forsikret i: Fremtind Forsikring

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: Vika Rør AS, rørlegger Marius Engelund AS, flislegger 2022-2024 Eier/familie har bidratt med lettere snekkerarbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vika rør, rørlegger Marius Engelund, flislegger 2022-2024

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: Vika rør, rørlegger Eier/familie bidratt med lettere snekkerarbeid

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: Pipe/ildsted Marius Engelund AS, murer Eier/familie bidratt med lettere snekkerarbeid Terrasse, platting og stenderverk inne Bror som er utdannet snekker på 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: JB Graving og transport AS 2022-2023

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vokks AS 2022-2024

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

Når ble kontrollen utført? 2023/2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Eventuell kommentar: Vet bare om det som er lagt nytt i kjeller

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.?
Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Morten Børmarken Oppbygging av kjellerleilighet 2022-2024

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

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

Eventuell kommentar: Ikke gjennomført, men bestilt sporbokser

Feil og mangler

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

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)
Nei

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

Eventuell kommentar: Har blitt utbedret lekkasje på tak, dette før mitt eierskap. Vinduer i 1 etasje er gamle og burde byttes.

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.
Nei

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Godkjent bruksendret, skal ha alle papirer i orden

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

Oppgi type rapport og årstall: E takst 2025

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?
Ja

Beskriv: Ligger en anbefaling om endring av ankomst/gjøre om innkjørsel, men ingen krav

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 71-0028/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bakken, Silje Vestrum	**2025-03-02**

Identifikasjon

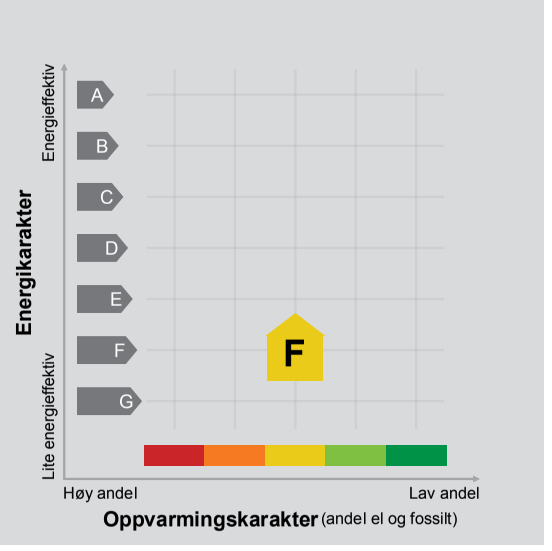
bankID Bakken, Silje Vestrum

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Holmevegen 59
Postnummer	2864
Sted	FALL
Kommunenavn	Søndre Land
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157645528
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94264
Dato	19.03.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SØNDRE LAND KOMMUNE

Ferdigattest
Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

SakID: 22/874

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Byggmester Morten Børmarken Gammevegen 81 2750 GRAN	Alexander Olsen Nordbergsvegen 16 2860 HOV

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Holmevegen 59	66	72		

Tiltakets/byggets art
Bruksendring av kjeller til boligformål, bygningsnummer 157645528.

Vedtaksdato	Saksnr
17.11.2023	184/23

Dato for søknad om ferdigattest:	09.11.2023

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-1).

Merknader:
1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.
3. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Hov, 17.11.2023

Lars Harald Weydahl
avdelingsleder

Hege Iren Larsen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

E-1

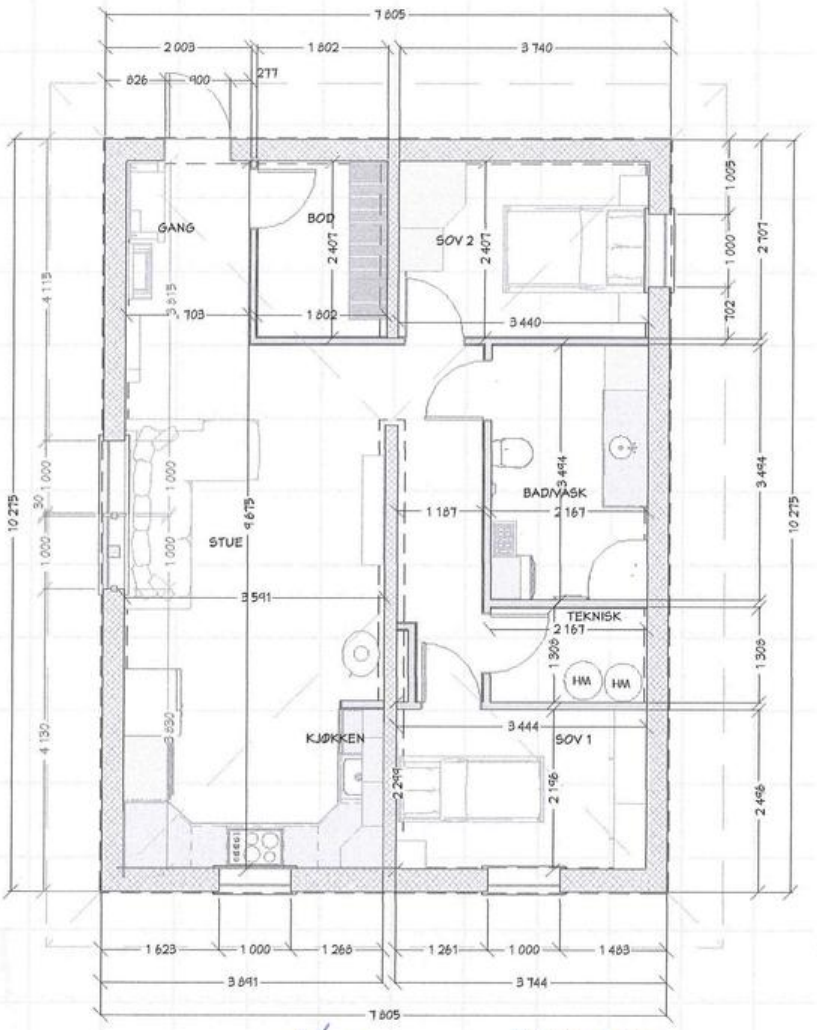


17/3-22

PLAN U.ETG

Byggmester
Morten Børmarken
Gamlevn. 81, 2750 Gran
Org. nr 927 285 738 MVA

E-2



15/3-22

PLAN U.ETG

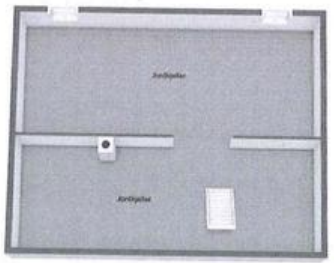
Byggmester
Morten Børmarken
Gamlevn. 81, 2750 Gran
Org. nr 927 285 738 MVA

E-3

Holmevegen 59

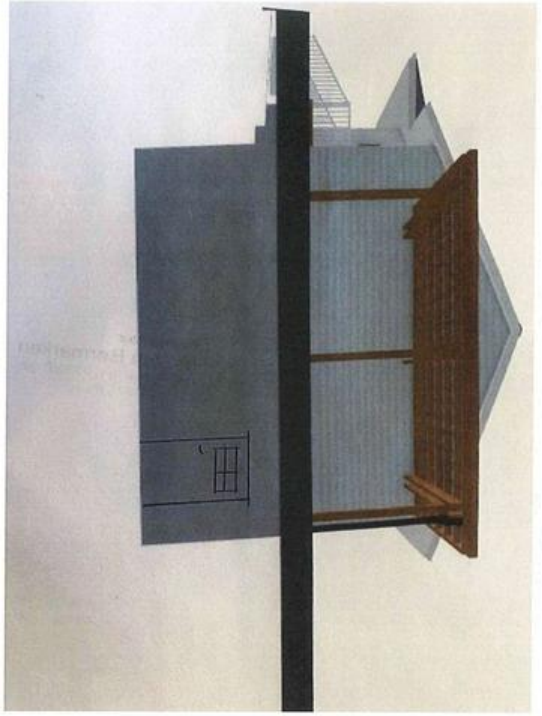


1.etg



Kjeller

EKSISTERENDE



E-4 NORD

"Ny Inngang u.etg"

15/8-22

Byggmester
Morten Børmarken
[illegible] 81, 2750 Gran
[illegible] 265 738 MVA



E-5 Nord

"Ny inngang u. etg"

M. Børmarken

Byggmester
Morten Børmarken
Gammevn. 81, 2750 Gran
Org. nr 927 285 738 MVA

E-6 FASADE SYD

15/8-22

M. Børmarken

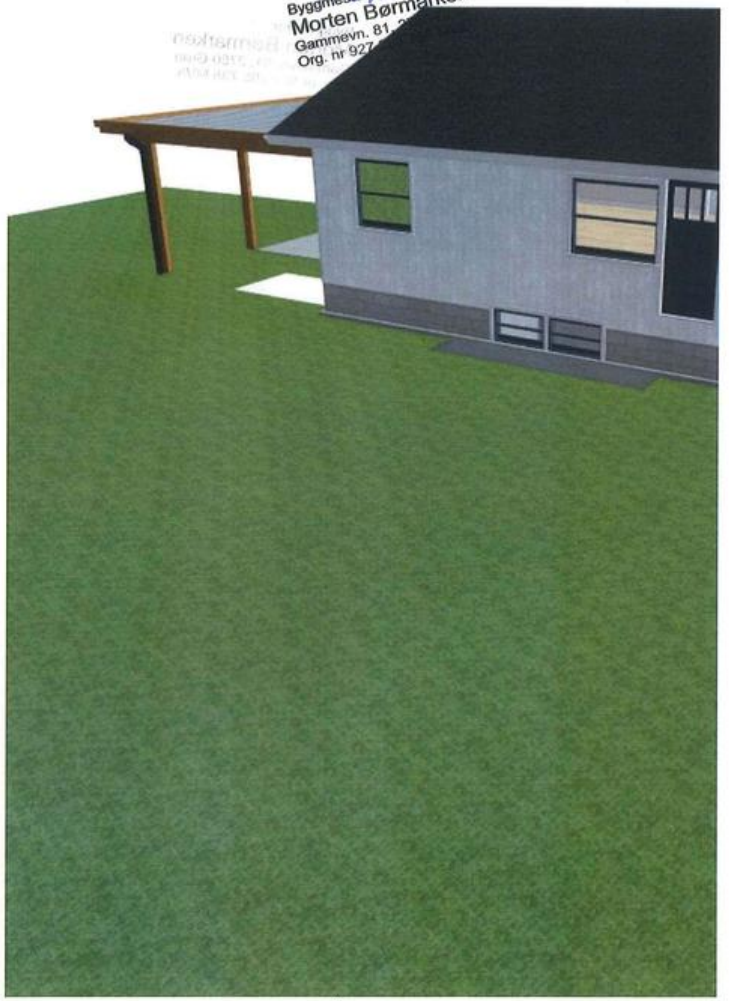
Byggmester
Morten Børmarken
Gammevn. 81, 2750 Gran
Org. nr 927 285 738 MVA



E-7 FASADE VEST

7/3-22

Byggmester
Morten Børmarken
Gammevn. 81, 2
Org. nr 927



5

E-8 FASADE ØST

7/3-22

Byggmester
Morten Børmarken
Gammevn. 81, 2750 Gran
Org. nr 927 285 738 MVA



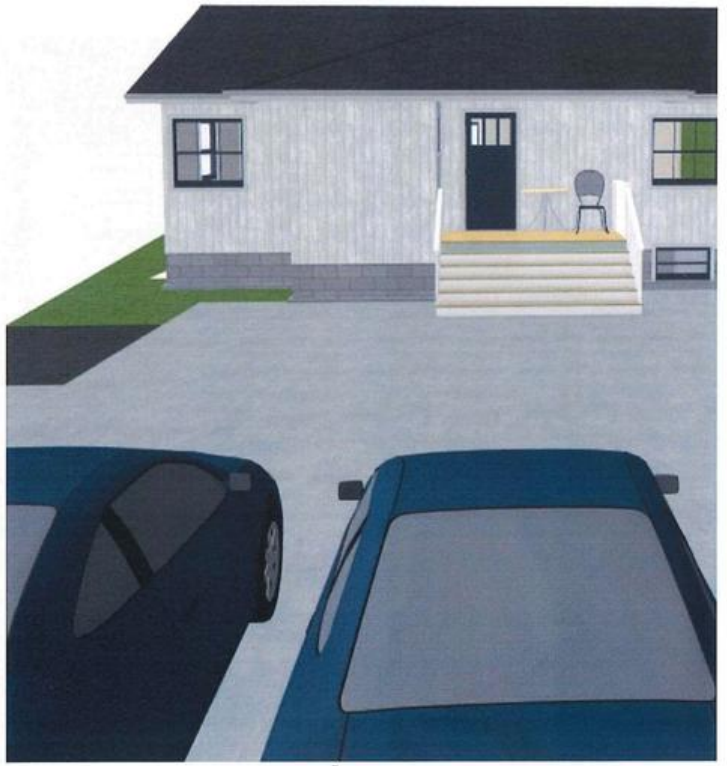
8

E-9 FASADE VEST INKL. P-PLASSER

15/3-22

M. Børmarken

Byggmester
Morten Børmarken
Gammevn. 81, 2750 Gran
Org. nr 927 285 738 MVA



7

E-10 FASADE NORD/VEST
INNGANG U.ETG

15/3-22

M. Børmarken



9

E-11 OVERSIKT

- NEDGANG U.ETG
- P-PLASSER
- PÅKJØRING HOLMEVEGEN

15/3-22
M-Børmarken

Byggmester
Morten Børmarken
...mevn. 81, 2750 Gran
... 927 285 738 MVA

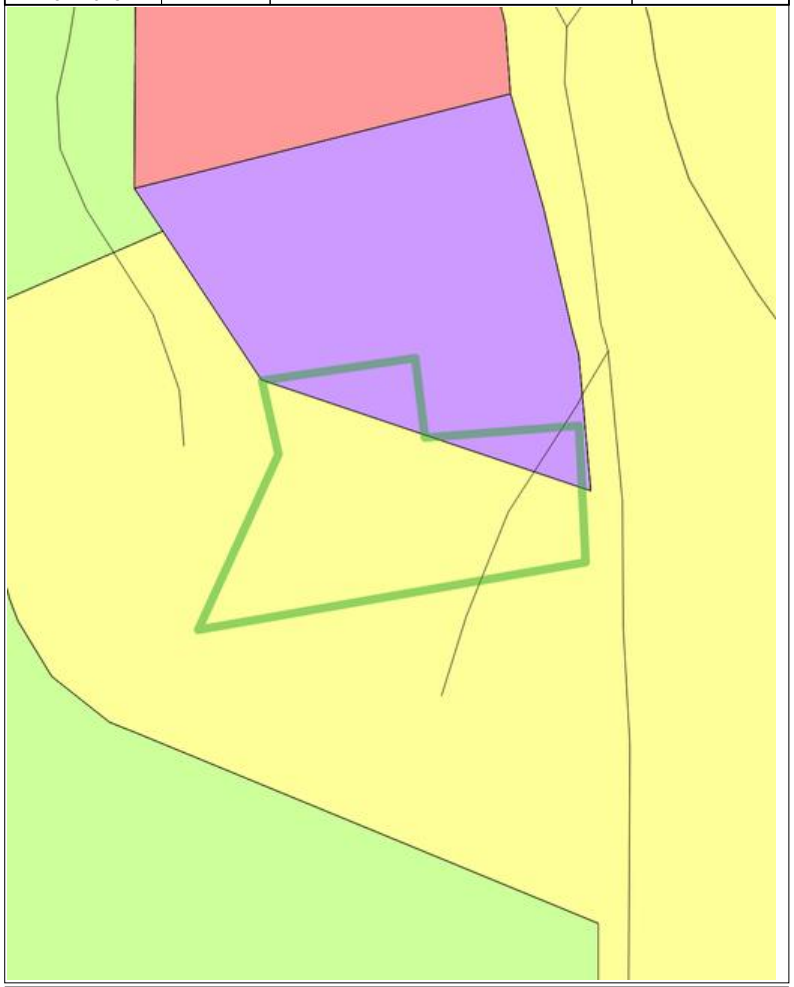


Søndre Land kommune

Kommuneplaner

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Holmevegen 59 2864 FALL			
Annen info:				

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Søndre Land kommune

Adresse: Hovsbakken 1, 2860 Hov

Telefon: 61 12 64 00

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

Utskriftsdato: 27.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**66**	Bnr:	**72**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Holmevegen 59, 2864 FALL**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 15.04.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 28.06.2022
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Det foreligger ingen åpne merknader/avviksmeldinger fra feier/branntilsyn.
For nærmere informasjon ta kontakt på tlf. 90774479 eller 46810429.

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Søndre Land kommune

Adresse: Hovsbakken 1, 2860 Hov

Telefon: 61 12 64 00

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

Utskriftsdato: 27.02.2025

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3447	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Holmevegen 59, 2864 FALL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

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

Gebyr	**Fakturert beløp**	
Vann	kr 4062,-	
Avløp	kr 4550,-	
Renovasjon	kr 8505.-	
Brannsyn, feiing	kr 343,-	
Slamtømming	kr 0,-	
Eiendomsskatt	kr 0,-	
Festeavgift, kommunal tomt	kr ,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	18.12.2024	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	118	
Kommentar:		
Renovasjonsgebyret gjelder for 2 boenheter. Det er fra ovenstående beløp gitt et fradrag på kr. 1275,75 for samarbeid om renovasjonsdunker.		

Forbruksgebyr vann kr.79,75 pr. kbm. Forbruksgebyr avløp kr. 79.- pr. kbm. Registrert forbruk i 2024 var 89 kbm.

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.
Det er felles vannmåler for begge boenheter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Søndre Land kommune

Adresse: Hovsbakken 1, 2860 Hov

Telefon: 61 12 64 00

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

Utskriftsdato: 27.02.2025

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3447	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	72	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Holmevegen 59, 2864 FALL								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Er eiendommen tilknyttet privat nett?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen privat vann tilknyttet offentlig nett?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Er eiendommen tilknyttet privat nett?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen privat avløp tilknyttet offentlig nett?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Er det etablert uslipp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen godkjent ustlipp?	Ja ☒	Nei ☐

Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknyttingsforhold?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

Vei

Adkomst til eiendommen
☒ Offentlig
☐ Privat
☐ Ikke opparbeidet vei
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

Kommentar

Tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

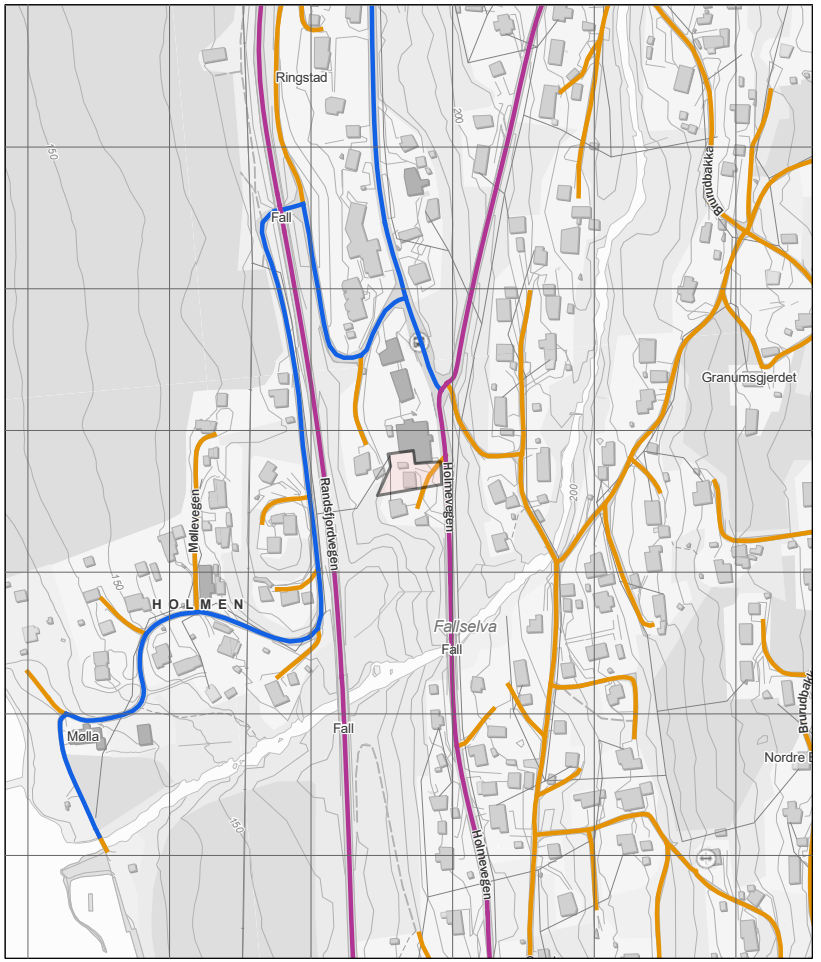
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Søndre Land
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 66/72/0/0
Adresse: Holmevegen 59, 2864 FALL

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26/02/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 72	**Kommune:**	3447	Søndre Land
Adresse:				
Veiadresse:	Holmevegen 59, gatenr 1504	**Grunnkrets:**	303	Holmen
	2864 Fall	**Valgkrets:**	1	Hov
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3090501	Søndre Land
		Tettsted:	1683	Hov

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bakke	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.06.1962	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	884,8 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3447/66/72	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	18.12.2018	Berørt	0536/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	18.12.2018	Berørt	0536/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	3447/66/1	0,0
			Berørt	3447/66/1/1	0,0
			Berørt	3447/66/1/2	0,0
			Berørt	3447/66/1/6	0,0
			Berørt	3447/66/1/7	0,0
			Berørt	3447/66/1/8	0,0
			Berørt	3447/66/8	0,0
			Berørt	3447/66/16	0,0
			Berørt	3447/66/19	0,0
			Berørt	3447/66/25	0,0
			Berørt	3447/66/37	0,0
			Berørt	3447/66/38	0,0
			Berørt	3447/66/40	0,0
			Berørt	3447/66/46	0,0
			Berørt	3447/66/48	0,0
			Berørt	3447/66/57	0,0
			Berørt	3447/66/61	0,0
			Berørt	3447/66/71	0,0
			Berørt	3447/66/72	0,0
			Berørt	3447/66/80	0,0
			Berørt	3447/66/81	0,0
			Berørt	3447/66/85	0,0
			Berørt	3447/66/89	0,0
			Berørt	3447/300/1	0,0
			Berørt	3447/302/25	0,0
Grensejustering	Forretning:	23.11.1999	Avgiver	3447/66/72	-50,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3447/66/89	50,0
Skylddeling	Forretning:	07.06.1962	Avgiver	3447/66/61	-700,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3447/66/72	700,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holmevegen 59	K0101	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Holmevegen 59	H0101	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	140,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	140,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	157645528			Antall etasjer:	2

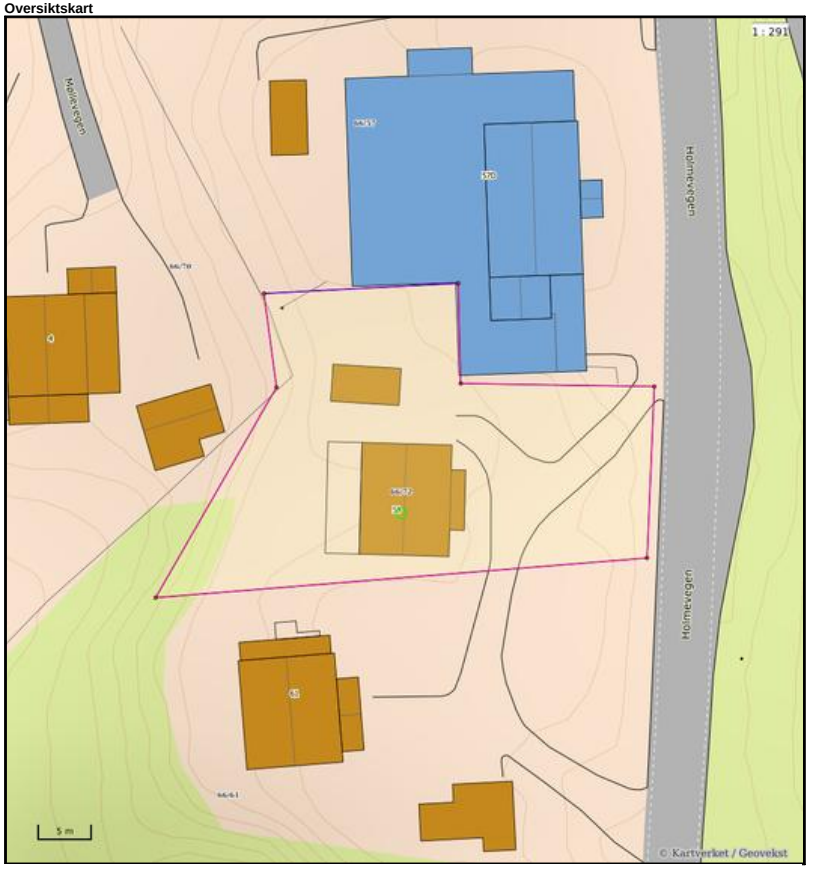
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1		140,0		140,0		160,0		160,0
H01	1								

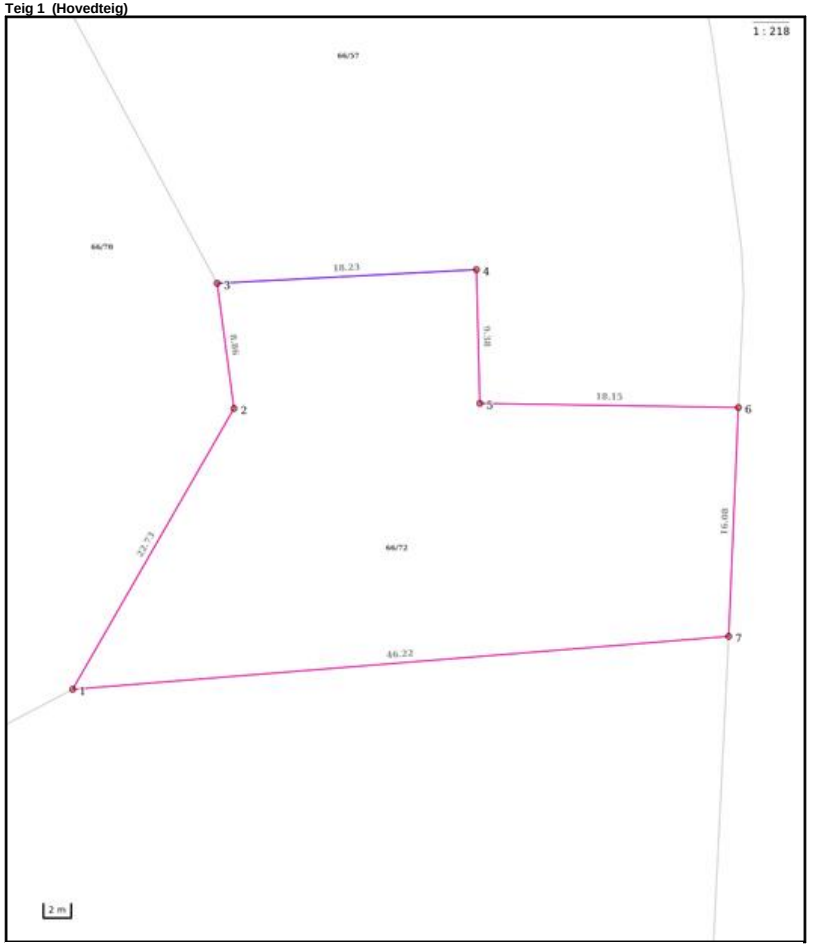
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 884,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 726 654,02	574 446,76	22,73m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 726 674,68	574 456,24	8,86m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 726 683,32	574 454,27	18,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 726 685,93	574 472,31	9,38m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 726 676,61	574 473,41	18,15m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 726 677,98	574 491,51	16,08m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 726 661,92	574 492,30	46,22m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Kartverket

GLT EIENDOMSMEGLING AS
V/HENNING HUSE
ØVRE TORVGATE 21
2821 GJØVIK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 71-0028/25
Vår referanse: 3688413/25840027
Bestilling: C3 2025-02-27 (5) 27

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3305	20	5.9.1962	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3447 SØNDRE LAND	66	61	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/3305/20
Uthentet 2025-02-27 09:34

3305/62 6/9

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kristian Kleven

født 4/12,24 *(Dato og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Markus Kleven

født 1/4,27 *(Dato og årstall)*

min/vår eiendom Bakke

g.nr. 66 *br.nr.* 72 *av skyld mk.* 0,01 *i* S.Land *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 500,-

som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommens eier forpliktes til å legge vannledning gjennom tomta til nytte for hovedbølets bustad. Eiendommen har rett til vann i hovedbølets brønn.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Sønnersen i Oslo 10-58.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/3305/20
Uthentet 2025-02-27 09:34

S.Land 1/9 *den* 1962

Kristian Kleven *(gj)*

Vi / jeg bekrefter herved at Kristian Kleven *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

E.Ludvigsen Aslaug Ludvigsen

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

S.Land 1/9,62 *den*

Til vitterlighet:

Anny Kleven

1. Ove Munthe Kaas

2. E.Ludvigsen.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

JK

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 71-0028/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holmevegen 59 2864 FALL

Betegnelse: Gnr 66, bnr 72 (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