

Brurudbakka 59



Velkommen til

# Brurudbakka 59



Salgsoppgaven produsert 17. september 2024

# FALL

Småbruk med skjermet beliggenhet og nydelig utsikt. Tomt på ca. 56 daa. Låve, garasjer og uthus.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 2 850 000,- |
| Omkostninger | 72 490,- |
| Totalpris | 2 922 490,- |
| BRA-i | 163 kvm |
| Totalt BRA | 631 kvm |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1800 |

| | |
|---|---|
| Tomt | 56 018 kvm, eiet |
| Megler | Henning Huse |
| Telefon | 455 19 750 |
| E-post | h.huse@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Brurudbakka 59!

Landbrukseiendom og tidligere småbruk med skjermet beliggenhet og særdeles gode utsiktsforhold. Opprinnelig gammel husmannsplass beliggende i Fall med vestvendt beliggenhet ovenfor Granum/Berthas hvor det på tunet er gode solforhold og utsikt. Innholdsrik eiendom med potensiale for den rette.

Eneboligen er fra 1800-tallet, tilbygget andre etasje på 1950 tallet, kjøkken og inngangsparti i 1965 og stue i 1984.Skåle/vognskjul fra 1990, låve fra 1950, garasje fra 1965, traktor-garasje fra 1990, dieselpumpebygg fra 1980 og garasje/lager fra 1980. Oppvarming består av vedfyring/varmepumpe (luft til luft) og strøm. Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vinduer og vegg.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 163 kvm |
| BRA-e: | 468 kvm |
| Totalt BRA: | 631 kvm |
| TBA: | 17 kvm |

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Stue, peisstue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, trapperom og vindfang.
BRA-e: 16 kvm. Garasje/carport.
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 17 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. 3 soverom, gang og trapperom.
Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 31 kvm. Bod og bod/hobbyrom.
Total BRA: 31 kvm.

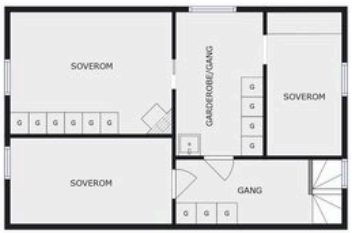
Skåle / Vongskjul
1. etasje:
BRA-e: 52 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 52 kvm.

Låve
1. etasje:
BRA-e: 192 kvm. 2 garasjer, bod/fjøs og bod/lager.
Total BRA: 192 kvm.




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

1. etasje




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2. etasje



























































Informasjon

# Brurudbakka 59

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
71-0167/24

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67, bnr 70 (ideell andel 1/1) i Søndre Land kommune

### Selger
Jørn Fredrikstad

### Kjøpesum og omkostninger
2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
71 250,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
72 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
91 990,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
2 922 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
2 941 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))
---
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1800

### Etasje
3

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 163 kvm
BRA-e: 468 kvm
Totalt BRA: 631 kvm
TBA: 17 kvm

**Beskrivelse:**
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Stue, peisstue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, trapperom og vindfang.
BRA-e: 16 kvm. Garasje/carport.
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 17 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. 3 soverom, gang og trapperom.
Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 31 kvm. Bod og bod/hobbyrom.
Total BRA: 31 kvm.

Skåle / Vongskjul
1. etasje:
BRA-e: 52 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 52 kvm.

Låve
1. etasje:
BRA-e: 192 kvm. 2 garasjer, bod/fjøs og bod/lager.
Total BRA: 192 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Garderobe/redskapslager.
Total BRA: 20 kvm.

Traktor-garasje
1. etasje:
BRA-e: 72 kvm. Garasje.
Total BRA: 72 kvm.

Dieselpumpebygg
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Antatt 10-12m$^2$. Tankrom.
Total BRA: 12 kvm.

Garasje/lager
1. etasje:
BRA-e: 73 kvm. Lager.
Total BRA: 73 kvm.

**Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:**
Enebolig: Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Arealer er målt innvendig. Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel. Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Forutsatt for takst at eiendommen er godkjent slik den fremsto ved befaring. Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

Skåle/vognskjul: Areal målt ved befaring for grunnplan.

Låve: Areal er kun målt for grunnflate inkludert arealer som benyttes til lagring av traktor/landbruksredskap og ved. Da den opprinnelige delen har flere plan så er bra høyere enn det som er oppgitt.

Garasje: Areal målt innvendig ved befaring.

Traktor garasje: Areal målt ved befaring for gulvareal. Nordre del har noe lavere høyde.

Dieselpumpebygg: Da det er lav høyde/manglende adkomst i rom med tank så er deet lagt til grunn at bygningen ikke er måleverdig.

Stabbur: Areal målt for gulvplan. Generelt lav høyde.

Garasje/lager: Areal målt innvendig ved befaring.

## Standard

Eneboligen er fra 1800-tallet, tilbygget andre etasje på 1950 tallet, kjøkken og inngangsparti i 1965 og stue i 1984.
Skåle/vognskjul fra 1990, låve fra 1950, garasje fra 1965, traktor-garasje fra 1990, dieselpumpebygg fra 1980 og garasje/lager fra 1980.
Oppvarming består av vedfyring/varmepumpe (luft til luft) og strøm. Se boligens energiattest. Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vinduer og vegg. El-anlegg med automatsikringer.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkenet ble renovert på 1980 tallet. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i benkeplate. Plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Ventilator montert over plass for komfyr og denne fører avtrekk ut.

Baderom/Sanitær:
Baderommet er innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin.
Rommet er dekket med belegg på gulv og plater på vegger.

Det er påvist skader som tilsier at badet i sin helhet må renoveres.

Toalettrom:
Toalettrommet er innredet med servant på vegg og toalett.
Belegg på gulv, brystning med panel og malte plater på vegger og plater i himling.

Veranda:
Boligen har 2 verandaer som er overbygd og begge har adkomst fra stue/spisestue og terreng.

Pipe/Ildsted:
Mursteinspipe fra ca. 1950 med heldekkende beslag over tak.
Pipe fra 1984 er elementpipe med fotbeslag over tak.
Sot-luker plassert i kjeller.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger av metall med hovedsakelig eldre anlegg. Vannrør av jern og kobber. Avløpsrør av plast og metall

Boligen har naturlig ventilering med ventiler vinduer og vegg.

Opplyst montert i 2012. Datering på produktet vier produksjonsår 2011.

Nyere varmepumpe (luft til luft) og trykktank plassert i kjeller.
Bereder plassert på badet har kapasitet på ca 200 liter.

Sikringsskap med automater montert i gang på plan 2. Opplyst at det også er et eget skap i garasje.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG3:
Utvendig > Taktekking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er ingen synlig ventilering av konstruksjonen og skader på takoverflater/renner indikerer at det er påregnelig med noe ising i vinterhalvåret.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom. under balkonger: Betong har noe skader/setninger og slitasje. Rekkverk er for lave ut fra dagens forskrifter. Ingen synlig membran for betong/mur konstruksjoner.
Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Våtrom > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Observert skader som tilsier at nytt bad må bygges.
Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Følgende er kommentert med TG2:
Utvendig >. Nedløp og beslag: Generelt slitt, stedvis avflaset og noen skader grunnet ytre påkjenninger.
Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist lokalt noe råteskader i treverk og begrenset ventilering av konstruksjoner.
Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er noen variasjon på gulvnivåer og lokalt noe skjevhet som er påregnelig ut fra alder og type konstruksjon.
Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig > Pipe og ildsted: Det er observert noen sprekker i overflater, slitasje over tak og slitasje på ildsteder.
Innvendig > Rom under terreng: Kjeller er noe begrenset ventilert og ved befaring var det noe fukt.
Innvendig > Krypkjeller: Det ble ved befaring påvist noe fukt i kjeller og begrenset ventilering der det var mulig å besiktige kjeller.
Innvendig > Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Spesialrom > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlig tilstand og alder tilsier at det er påregnelig med utskifting av rør.
Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Se vedlagt tilstandsrapport.
Tomteforhold > Drenering: Det anbefales drenering og fuktsikring, men dette vil være avhengig av bruk av kjeller i forhold til omfang.

Sprekker i murer indikerer stedvis høyt jordtrykk / tele pga fukt.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

### Modernisering og påkostninger

2024 Nytt avløpsanlegg.
2018 Ny adkomstdør på hovedplan.
2000 Ny taktekking på midtre del av boligen som da har 2 plan.
1984 Utvendig panel og mange vinduer oppgradert på 1980 tallet.
1984 Tilbygd stue mot vest.
1965 Tilbygd inngangsparti med kjøkken, toalett, bad og garasje/carport mot øst.
1950 2. etg over opprinnelig del.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Bygningssakkyndig

Lie Bygg og Takst AS

### Byggemåte

Grunnmur av naturstein som er spekket / påstøpt for den eldste delen, ellers grunnmur av betong for tilbygg. Støttemur mellom bolig og garasje og delvis ved veranda.

### 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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m$^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Oppvarming består av strøm og vedfyring. I hovedsak ved hjelp av vedovner i kjeller, to vedovner på hovedplan og ildsted.

### Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 5 500,-pr. 2023

Inkluderer avløp, renovasjon, brannsyn/feiing og slamtømming.

### Andre utgifter

Kjøper bør påberegne kostnader til bygningsforsikring, alarm, kabel-tv/internett, snøbrøyting o.l. Det er opp til kjøper å evt. inngå avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 453 778,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 815 110,- pr. 2023
Utregnet med skatteetatens boligkalkulator.

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.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 56 018 kvm (Eiertomt)
Eiendom med et totalareal på 56 daa som da fordeles med 3,9 daa fulldyrket mark, 48,7 daa produktiv skog og 4 daa tun og veiareal. Tunet er pent opparbeidet med hageanlegg, veigrunn og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i skrånede vest-vendt terreng hellende mot boligen.

### Parkering

Parkering

### Adkomst

Adkomst via privat adkomstvei.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Småbruk med fin beliggenhet i Fall hvor det fra tunet er meget god utsikt og solgang. Tunet er vestvendt. Hov sentrum med de fleste fasiliteter ligger ca 5 km nord for eiendommen.

### Bebyggelse

Enebolig med primærareal på 163 m² over 2 plan. Kjeller med bodrom. To verandaer med overbygg med adkomst fra stue/spisestue og terreng. Bygninger på eiendommen: Skåle / Vognskjul, låve, garasje med en biloppstillingsplass, traktor-garasje med to biloppstillingsplasser, dieselpumpebygg og garasje/lager med to biloppstillingsplasser.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Alle bygningene på eiendommen har status som "tatt i bruk" i matrikkelen.

Tegninger:
Det foreligger tegninger for enebolig.

### Vei, vann og avløp

Vei:
Privat adkomstvei med vegrett fra gnr. 67 bnr. 70 Fredrikstad over Søndre Granum gnr. 67 bnr.1 ned til Fylkesvei 34. Tinglyst 21.06.2016. I tillegg adkomst via Brurudbakka hvor eiendommen ligger innerst i veien. Grunneiere har rett til å benytte denne veien både privat og til næring. Veien har i senere tid blitt opprustet med grusing og grøfting. Vedlikehold av vei: Ved større skader av vei skal skader repareres i rimelig tid og snøbrøyting bekostes av den enkelte etter behov.

Vann:
Eiendommen har privat vann fra brønn på eiendommen. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Avløp:
Det vil bli etablert nytt avløpsanlegg som tilfredstiller dagens krav med infiltrasjon, med nye rør inn i boligen, før salg.

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens bestemmelser er gjeldende for denne eiendommen.
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2016 - 2026 for Søndre Land Kommune.
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Driveplikt

Det er driveplikt på eiendommen. For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

Driveplikten er personlig for eier, men kan oppfylles ved å leie bort jorda til andre for minst 10 år av gangen.

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3447/67/70:
11.05.1943 - Dokumentnr: 807 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3447 Gnr:67 Bnr:1

23.07.1981 - Dokumentnr: 5323 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:67 Bnr:262

01.01.2020 - Dokumentnr: 388544 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0536 Gnr:67 Bnr:70

15.12.2020 - Dokumentnr: 3486968 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:67 Bnr:361
Elektronisk innsendt

11.05.1943 - Dokumentnr: 807 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:67 Bnr:1

21.06.2016 - Dokumentnr: 558931 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:67 Bnr:1

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 67 bnr. 262 i Søndre Land kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

### 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

Stabbur på eiendommen medfølger ikke salget, da det skal plasseres et nytt avløpsanlegg før salg.

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.

### Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

## Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din.

Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 068,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 93 268,- 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. 3 500,-

### 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 17. september 2024

### Ansvarlig megler

Henning Huse, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

### Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Brurudbakka 59

# Tilstandsrapport

Enebolig
Brurudbakka 59, 2864 FALL
SØNDRE LAND kommune
gnr. 67, bnr. 70

## Markedsverdi

**2 850 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 626 m² BRA-i: 163 m²**



**Befaringsdato:** 06.08.2024 **Rapportdato:** 13.08.2024 **Oppdragsnr.:** 20280-1325 **Referansenummer:** AP5272

**Autorisert foretak:** Lie Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Lie **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

## Norsk takst

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

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

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

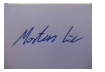
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

## Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.
Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.
Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.
Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.
Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.
Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst,
Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og
Tomteområder m.m.
Kontakt oss på Tlf 412 91 275



**Rapportansvarlig**



Morten Lie
Uavhengig Takstingeniør
post@lietakst.no
412 91 275



# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

• 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA
Norsk takst

# 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

Mindre landbrukseiendom / småbruk opprinnelig gammel husmannsplass beliggende i Fall med vestvendt beliggenhet ovenfor Granum/Berthas hvor det på tunet er gode solforhold og utsikt.
oe av grunn skal fradeles slika t ved salg blir det ca 56,5 daa som følger eiendommen.
Nordre garasje/lager og stabbur er ikke med i et evt salg og derfor heller ikke medtatt som verdi i takst.
Bygningsmessig er det generelt vedlikeholdsbehov på alle bygninger.

**Enebolig - Byggeår: 1800**

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekt med plater av metall.
Taktekking på tilbyggene antas å være fra 1980 tallet. Tekking på den delen som har 2 plan antas å være fra rundt år 2000.
Takrenner, nedløp og beslag av noe variert alder der dette er montert. Hovedsaklig antatt fra 1970 -1980 tallet
Boligens opprinnelige del antas å være i tømmer for hovedplan, men plan to antas å være bygd i bindingsverk på 1950 tallet.
Tømmerkonstruksjonen antas å være svært gammel og da fra 1800 tallet.
Tilbygd inngangsparti med kjøkken og bad på 1960 tallet er oppført i bindingsverk.
Det antas at all utvenidg kledning er fra 1980 tallet. Isolering antas å være mineralull, men det kan være noe flis i den eldste delen.
Takkonstruksjon av tre hvor det er sperrekonstruksjon ut fr adet som synes.
Tilbyggene har lukkede konstruksjoner uten innspeksjonsmuligheter.
Midtr edel hvor det er 2 etg har et lite kaldloft som er isolert mot varm sone med flis.
Her er det synlig benyttet duk som undertak for denne delen.
Sperrer her ser ut til å være gjenbrukt opprinnelig konstruksjon for 1 etg evt eldre sperrer da det er merkr / hakk i dem som tilsier at det har vært noen forsterkinger tidligere, men som er fjernet.
Boligen har vinduer av noe variert alder, men hovedsaklig isolerglass fra 1980 tallet ut fra datering i glassfelt.
Der datering lot seg lese så er disse fra perioden 1982-1984.
Kjeller har gamle vinduer som antas å være gjenbrukt.
Hovedadkomstdør med malte overflater og glassfelt er montert ny i 2018 ut fra datering i isolerglass.
Verandadører er fra rundt 1980 og kjellerdør er fra samme tid.
Boligen har 2 verandaer som er overbygd og begge har adkomst fra stue/spisestue og terreng.
Nord-vestre veranda har støpt dekke som er fundamentert med søyler til terreng. Her er det rekkverk av metall med høyde 0,8m.
Syd-vestre veranda er en tre- og murkonstruksjon som er delvis overbygd. Rekkverk der dette er montert har høyde 0,8m. Mangler rekkverk langs den delen som er adkomst til verandaen.
Utvendig betongtrapp ved nordre veranda er gammel, slitt og mangler rekkverk/håndløper.

Gå til side

INNVENDIG





# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater avnoe variert alder og utførelse.
Gulv har overflater med parkett/laminat, belegg og tre.
Vegger og himlinger er belagt med malte-tapetserte plater og trepanel.
Overflater av variert alder og variert slitasje ut fra påregnelig for den tid bygningen er fra.
Trebjelkelag mellom plan og støpt dekke for tilbygd del mot øst.
Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.
Boligen har 2 murte piper.
Den eldste pipen antatt fra den gang boligen ble ombygd på 1950 tallet er en mursteinspipe med heldekkende beslag over tak. Pipe fra 1984 er elementpipe med fotbeslag over tak.
Flere ildsteder av noe variert alder.
Vedovner i kjeller, 2 vedpvner på hovedplan og åpen murt peis.
Gammel kamin i 2 etg er ikke benyttet på svært mange år.
Sotluker plassert i kjeller.
Kjeller under del av boligen har mur og betong i overflater.
Adkomst via dør i grunnmur.
Krypkjeller under kjøkken hvor det er innspeksjonsluke utvendig.
Jordekt grunn. Begrenset ventilert.
Malt trapp av tre mellom hovedplan og 2 etg.
Håndløper montert på vegg.
Rekkverk med lav høyde målt til 0,7m.
Innveidge dører av noe variert utførelse og alder.
Malte overflater.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad på hovedplan med belegg på gulv og plater på vegger.
Innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin.
Alder ukjent.
Da det er påvist skader som tilsier at badet i sin helhet må renoveres så ble det ikke utført hullborring.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken renovert på 1980 tallet hvor det er profilerte fronter.
Plass til oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr.
Nedfelt vaskekum i benkeplate.
Ventilator montert over plass for komfyr.
Ventilator montert over plass for komfyr og denne fører avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom ved siden av badet er innredet med servant på vegg og toalett.
Belegg på gulv, brystning med panel og malte plater på vegger og plater i himling

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger av metall med variert alder, men hovedsakelig eldre anlegg.
Vannrør ser ut til å være av jern og kobber.
Nyere vannpumpe og trykktank plassert i kjeller.
Avløpsrør av plast og metall ut fra det som syens.
Det er endel eldre soilrør som ser ut til fortsatt være i bruk. Noe rør er skiftet ut med plast.
Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vinduer og vegg.
Varmepumpe luft til luft er montert.
Opplyst montert i 2012. DDatering på produktet vier produksjonsår 2011.
Bereder plassert på badet har kapasitet på ca 200 liter.
Datering på produktet viser at den er produsert i 1989.
Sikringskap med automater montetr i gang på plan 2. Opplyst at det også er et eget skap i garasje.
Generelt underdimensjonert anlegg ut fa dagens std.
Opplyst at det er utført kontroll av anleggt i 2023/2024 men ikke dokumentert.
Røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Antatt faste masser i grunn.
Antatt naturlig drenering og ingen fuktsikring.
Observert noe fuktvandring og stedvis noe fuktig i kjeller indikerer behov for drenering / fuktsikring.
Grunnmur av naturstein som er spekket / påstøpt for den eldste delen, ellers grunnmur av betong for tilbygg.
Støttemur mellom bolig og garasje og delvis ved veranda.
Eiendommen ligger i skrånede vest-vendt terreng hvor det heller noe mot boligen.
Privat vannledning fra brønn hvor det er plast ut fra det som synes i kjeller.
Avløpsanlegget skal etableres nytt før salg og det vil da bli lagt nye rør inn i boligen.
Avløpsanlegget vil bli etter dagens krav med infiltrasjon.
Det skal etableres nytt avløpsanlegg og det er lagt til grunn for takst at det er utført og godkjent.

# Beskrivelse av eiendommen

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 626 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 210 m² |
| Totalpris | 2 850 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

Da dette er en svært gammel eiendom så foreligger det ikke tegninger.

**Skåle/vognskjul**

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremlagt eller innhentet.

**Låve**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller innhentet tegninger for bygningen. Da dette er en landbruksbygning som er gammel så er det lite trolig at tegninger finnes i kommunale arkiver.

**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger eller innhentet.

**Traktor garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger eller innhentet.

**Dieselpumpebygg**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Antatt at bygningen ikke er byggesøkt.

**Stabbur**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og antatt at noe slikt heller ikke finnes i kommunale arkiver.

**Garasje/lager**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger eller innhentet.

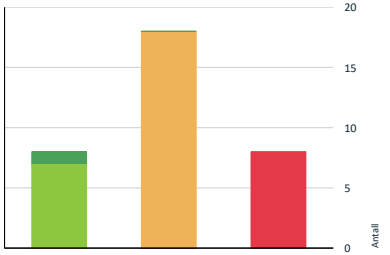


Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

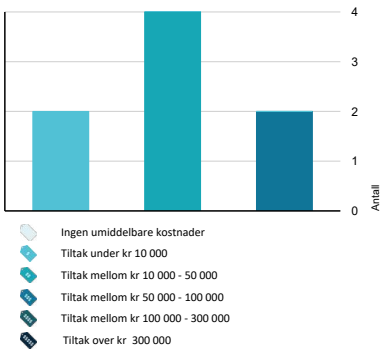
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplyst at det skal trekkes ut ca 11 daa tomt fordelt på 2 teiger, stabbursbygning og garasje/lager/vognskjul i nordre del av eiendommen.
Det er for grauuareal trukket kr 33'000.
Det er for begge bygninger trukket kr 100'000,- i samlet verdi.
Lagt til grunn at mottaker dekker alle kostnader med fradeling og demontering av stabbur.
Det er også i verdi lagt til grunn at det er opparbeidet nytt avløpsanlegg.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side




Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1800

**Kommentar**
Antatt byggeår opplyst ved befaring

**Standard**
Våningshuset er opprinnelig en tømmerstue fra 1800 tallet som er tilbygd 2 etg på 1950 tallet, kjøkken og inngangsparti i 1965 og stue i 1984. Kjeller under del av huset benyttes til hobbyrom/teknisk. Hovedplan med stuer, bad, toalett, entre og kjøkken. 2 etg er inndelt med 3 soverom og gang.

**Vedlikehold**
Boligen er løpende vedlikeholdt etter behov, men det må påregnes oppgradering/renovering da det er en del slitasje.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1950 | Tilbygg | 2 etg over opprinnelig del. |
| 1965 | Tilbygg | Tilbygd inngangsparti med kjøkken, toalett, bad og garasje/carport mot øst. |
| 1984 | Tilbygg | Tilbygd stue mot vest |
| 1984 | Modernisering | Utvendig panel og mange vinduer oppgradert på 1980 tallet |
| 2000 | Modernisering | Ny taktekking på midtre del av boligen som da har 2 plan. |
| 2018 | Modernisering | Ny adkomstdør på hovedplan |
| 2024 | Modernisering | Nytt avløpsanlegg |

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekt med plater av metall.
Taktekking på tilbyggene antas å være fra 1980 tallet. Tekking på den delen som har 2 plan antas å være fra rundt år 2000.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist skader i taktekking, stedvis dårlig / manglende innfesting og løse plater.

**Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring må utføres.

Det må legges til grunn at taktekking på tilbyggene må utbedres/skiftes. Den del som har 2 etg framstår til å være i god stand.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport







## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av noe variert alder der dette er montert. Hovedsaklig antatt fra 1970-1980 tallet

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

Generelt slitt, stedvis avflaset og noen skader grunnet ytre påkjenninger.

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Det må legges til grunn nye renner, nedløp og beslag da man skifter/utbedrer taktekking.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens opprinnelige del antas å være i tømmer for hovedplan, men plan to antas å være bygd i bindingsverk på 1950 tallet.
Tømmerkonstrukjsonen antas å være svært gammel og da fra 1800 tallet.
Tilbygd inngangsparti med kjøkken og bad på 1960 tallet er oppført i bindingsverk.
Det antas at all utvenidg kledning er fra 1980 tallet. Isolering antas å være mineralull, men det kan være noe flis i den eldste delen.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist lokalt noe råteskader i treverk og begrenset ventilering av konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

# Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av tre hvor det er sperrekonstruksjon ut fr adet som synes.
Tilbyggene har lukkede konstruksjoner uten innspeksjonsmuligheter.
Midtr edel hvor det er 2 etg har et lite kaldloft som er isolert mot varm sone med flis.
Her er det synlig benyttet duk som undertak for denne delen.
Sperrer her ser ut til å være gjenbrukt opprinnelig konstruksjon for 1 etg evt eldre sperrer da det er merkr / hakk i dem som tilsier at det har vært noen forsterkinger tidligere, men som er fjernet.

**Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ingen synlig ventilering av konstruksjonen og skader på takoverflater/renner indikerer at det er påregnelig med noe ising i vinterhalvåret.

**Konsekvens/tiltak**
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved omlegging av tak så bør man etterisolere konstruksjonen og etablere god lufting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av noe variert alder, men hovedsaklig isolerglass fra 1980 tallet ut fra datering i glassfelt.
Der datering lot seg lese så er disse fra perioden 1982-1984.
Kjeller har gamle vinduer som antas å være gjenbrukt.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## TG 1 Dører

Hovedadkomstdør med malte overflater og glassfelt er montert ny i 2018 ut fra datering i isolerglass.
Verandadører er fra rundt 1980 og kjellerdør er fra samme tid.

# Tilstandsrapport

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har 2 verandaer som er overbygd og begge har adkomst fra stue/spisestue og terreng.
Nord-vestre veranda har støpt dekke som er fundamentert med søyler til terreng. Her er det rekkverk av metall med høyde 0,8m.
Syd-vestre veranda er en tre- og murkonstruksjon som er delvis overbygd. Rekkverk der dette er montert har høyde 0,8m. Mangler rekkverk langs den delen som er adkomst til verandaen.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Betong har noe skader/setninger og slitasje. Rekkverk er for lave ut fra dagens forskrifter.
Ingen synlig membran for betong/mur konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Oppgradering / utbedring påregnelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp ved nordre veranda er gammel, slitt og mangler rekkverk/håndløper.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Setninger og skader/slitasje medfører at det må påregnes nytt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater avnoe variert alder og utførelse.
Gulv har overflater med parkett/laminat, belegg og tre.
Vegger og himlinger er belagt med malte- tapetserte plater og trepanel.
Overflater av variert alder og variert slitasje ut fra påregnelig for den tid bygningen er fra.



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA
Norsk takst

# Tilstandsrapport

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom plan og støpt dekke for tilbygd del mot øst.

**Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noen variasjon på gulvnivåer og lokalt noe skjevhet som er påregnelig ut fra alder og type konstruksjon.

**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 ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 murte piper.
Den eldste pipen antatt fra den gang boligen ble ombygd på 1950 tallet er en mursteinspipe med heldekkende beslag over tak. Pipe fra 1984 er elementpipe med fotbeslag over tak.
Flere ildsteder av noe variert alder.
Vedovner i kjeller, 2 vedpvner på hovedplan og åpen murt peis.
Gammel kamin i 2 etg er ikke benyttet på svært mange år.
Sotluker plassert i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Det er observert noen sprekker i overflater, slitasje over tak og slitasje på ildsteder.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Kontroll av piper og ildsteder anbefales før bruk
Alder og det som synes tilsier at det er påregnelig med tiltak.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller under del av boligen har mur og betong i overflater.
Adkomst via dør i grunnmur.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjeller er noe begrenset ventilert og ved befaring var det noe fukt.

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

## TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under kjøkken hvor det er innspeksjonsluke utvendig.
Jordekt grunn. Begrenset ventilert.

**Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble ved befaring påvist noe fukt i kjeller og begrenset ventilering der det var mulig å besiktige kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Anbefales bedre ventilering av kjeller og etablere god sirkulasjon da det er noe høy fukt i kjeller. Plast på grunn anbefales.



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp av tre mellom hovedplan og 2 etg.
Håndløper montert på vegg.
Rekkverk med lav høyde målt til 0,7m.

**Vurdering av avvik:**
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

## TG 1 Innvendige dører

Innveidge dører av noe variert utførelse og alder.
Malte overflater.

# VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Bad på hovedplan med belegg på gulv og plater på vegger.
Innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin.
Alder ukjent.

**Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Observert skader som tilsier at nytt bad må bygges.

**Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





### 1 ETASJE > BAD

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da det er påvist skader som tilsier at badet i sin helhet må renoveres så ble det ikke utført hullborring.

**Vurdering av avvik:**
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkken renovert på 1980 tallet hvor det er profilerte fronter.
Plass til oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr. Nedfelt vaskekum i benkeplate.
Ventilator montert over plass for komfyr.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Ventilator montert over plass for komfyr og denne fører avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

**TG 2 Overflater og konstruksjon**

Toalettrom ved siden av badet er innredet med servant på vegg og toalett.
Belegg på gulv, brystning med panel og malte plater på vegger og plater i himling

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Innvendige vannledninger av metall med variert alder, men hovedsakelig eldre anlegg.
Vannrør ser ut til å være av jern og kobber.
Nyere vannpumpe og trykktank plassert i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**TG 2 Avløpsrør**

Avløpsrør av plast og metall ut fra det som syens.
Det er endel eldre soilrør som ser ut til fortsatt være i bruk. Noe rør er skiftet ut med plast.



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA
Norsk takst

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Synlig tilstand og alder tilsier at det er påregnelig med utskifting av rør.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

**TG 1 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vinduer og vegg.

**TG 2 Varmesentral**

Varmepumpe luft til luft er montert.
Opplyst montert i 2012. DDatering på produktet vier produksjonsår 2011.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**TG 2 Varmtvannstank**

Bereder plassert på badet har kapasitet på ca 200 liter.
Datering på produktet viser at den er produsert i 1989.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**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.*

Sikringskap med automater montetr i gang på plan 2. Opplyst at det også er et eget skap i garasje.
Generelt underdimensjonert anlegg ut fa dagens std.
Opplyst at det er utført kontroll av anleggt i 2023/2024 men ikke dokumentert.

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

# Tilstandsrapport

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Ukjent**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Ut fra alder på anlegget og de mange bygninger som har noe strøm så anbefales kontroll av hele anlegget.**

**Generell kommentar**

Ut fra alder på anlegget og de mange bygninger som har noe strøm så anbefales kontroll av hele anlegget på generelt grunnlag.



## TG 0 Branntekniske forhold



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA
Norsk takst

# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Antatt faste masser i grunn.

### TG 2 Drenering

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

Antatt naturlig drenering og ingen fuktsikring.
Observert noe fuktvandring og stedvis noe fuktig i kjeller indikerer behov for drenering / fuktsikring.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det anbefales drenering og fuktsikring, men dette vil være avhengig av bruk av kjeller i forhold til omfang.
Sprekker i murer indikerer stedvis høyt jordtrykk / tele pga fukt.

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein som er spekket / påstøpt for den eldste delen, ellers grunnmur av betong for tilbygg.

**Vurdering av avvik:**
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur mellom bolig og garasje og delvis ved veranda.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Opplyst at støttemur mellom bolig og garasje skal fjernes i forbindelse med nytt avløpsanlegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånede vest-vendt terreng hvor det heller noe mot boligen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vannledning fra brønn hvor det er plast ut fra det som synes i kjeller.
Avløpsanlegget skal etableres nytt før salg og det vil da bli lagt nye rør inn i boligen.
Avløpsanlegget vil bli etter dagens krav med infiltrasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

### TG 1 Septiktank

Det skal etableres nytt avløpsanlegg og det er lagt til grunn for takst at det er utført og godkjent.



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA
Norsk takst

# Bygninger på eiendommen

## Skåle/vognskjul



**Anvendelse**
Skåle/vognskjul

**Byggeår**
1990

**Kommentar**
Opplyst byggeår ved befaring

**Standard**
Garasje-vogskjul med garasjedel oppført syd for boligen antatt rundt 1990.
Bygget er oppført i bindingsverk på grunnmur.
Det er ikke montert fort for garasjedelen, men skyveport for den del som benyttes til lagring/ved.
Plassbygs enkel takkonstruksjon tekt med plater av metall.

**Vedlikehold**
Bygget er å anse som renoveringsobjekt da det har en del skjevheter, setninger, nedbøyning og slitasje.
Takkonstruksjon framstår som underdimensjonert etter dagens std slik at det må påregnes snømåking vinterstid.

## Låve



**Anvendelse**
Låve med fjøs

**Byggeår**
1950

**Kommentar**
Antatt byggeår

**Standard**
Låve antas å opprinnelig være oppført på 1950 tallet og senere tilbygd i flere etapper, men antatt på 1970 tallet.
Grunnmur av betong og pkt, bindingsverkskonstruksjon kledd med trepanel.
Taket tekt med plater av metall.
På baksiden er det en enkel kjørebru opp til øvre plan.
Det er på gavl mot syd og øst tilbygd takoverbygg hvor areal benyttes til lagring.
Fjøset er bygd for gris i tidligere tider, men er også benyttet til sau.

**Vedlikehold**
Bygningen er å anse som renoveringsobjekt.
Det er setningskader i fundamentering, skjevheter og lekkasjer. Tilbygg har sklidd ut.

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1965

**Kommentar**
Antatt byggeår opplyst ved befaring

**Standard**
Garasje antatt oppført på 1960 tallet er benyttet til redskapsbod senere tid.
Bindingsverkskonstruksjon oppført på ringmur. Tak tekt med plater av metall.

**Vedlikehold**
Bygningen er å anse som renoveringsobjekt da det er observert skjevheter, setninger og generell slitasje.

## Traktor garasje



**Anvendelse**
Garasje for større redskap

**Byggeår**
1990

**Kommentar**
Antatt byggeår opplyst ved befaring

**Standard**
Garasje benyttet til landbruksutstyr er oppført i bindingsverk på ringmur av betong.
3 portåpninger i front for adkomst med større redskap, men ikke montert porter/dører slik at front er delvis åpen.
Takkonstruksjon av tre som er tekt med plater av metall.
Innevidg er det grusdekt grunn.

**Vedlikehold**
Bygningen har noe slitasje /skader og er å anse som renoveringsobjekt.
Det er observert sprekker i grunnmur som tilsier noe ustabil grunn, noe slitasje ellers og langt spenn på takkonstruksjon som indikerer at man ved større snømengde må måke dette.
Baksiden har eldre trepanel med noe høyere slitasje.



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

## Dieselpumpebygg



**Anvendelse**
Lagring dieseltank

**Byggeår**
1980

**Kommentar**
Antatt byggeår opplyst ved befaring

**Standard**
Bygning oppført for diesel lagring med pumpe i den åpne delen.
Det er i den lukkede delen len eldre dieseltank
Bygget eller tank er ikke benyttet på mange år.
Bindingsverkskonstruksjon oppført på støpt plate.
Generelt lav høyde og bygningen er ikke arealmålt da det ikke ar tilkomst inne i bygget siden tank tar plassen

**Vedlikehold**
Bygningen har en del slitasje og er derfor å anse som renoveringsobjekt.

## Stabbur



**Anvendelse**
Lager

**Byggeår**
2000

**Kommentar**
Antatt byggeår opplyst ved befaring

**Standard**
Stabbur oppført i håndlaftet tømmer skal fjernes og følger ikke ved salg av eiendommen da det på denne plass skal etableres nytt avløpsanlegg.
Tak tekt med torv. Ringmur. Generelt innvendig lav høyde.

**Vedlikehold**

## Garasje/lager



**Anvendelse**
Lager

**Byggeår**
1980

**Kommentar**
Antatt byggeår opplyst ved befaring

**Standard**
Lagerbygning plassert i nordre del av tunet skal fradeles sammen med ca 2 daa tomt rundt denne slik at denne bygning ikke følger eiendommen ved salg.
Bygningen er enkelt fundamentert, oppført i bindingsverk som er kledd med trepanel.
Innvendig grusdekt grunn. Tak med plassbygde takstoler som er tekt med plater av metall.
Bygget benyttes til lagring av ved og noe utstyr.
2 portåpninger i front for adkomst, men ingen dører/porter slik at bygget ikke lar seg avlåse.

**Vedlikehold**
Bygget er å anse som renoveringsobjekt da det er observert setninger, skjevheter og slitasje.



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**
210 m²/163 m²

*Enebolig:* Vindfang, 2 Trapperom, Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, Bad, Toalettrom, Garasje, 3 Soverom, Gang, 2 Bod

*Andre bygg:* Skåle/vognskjul, Låve, Garasje, Traktor garasje, Dieselpumpebygg, Stabbur, Garasje/lager
*Bruksareal andre bygg:* 416 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**
Kr 2 850 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**
Kr 2 800 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **2 850 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **2 850 000** |

**Markedsvurdering**
Mindre landbrukseiendom med mange bygninger hvor det generelt er vedlikeholdsbehov.
Stort potensiale og god beliggenhet for denne eiendom.
Det er for markedsverdi trukket ut verd av fradelt areal med ca 11 daa inkludert stabbursbygning og lager/vognskjul i nordre del av eiendom.
Alle kostnader med fradeling er da lagt til grunn at mottaker av areal og bygning dekker.
Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Enebolig** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 550 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **1 950 000** |
| **Skåle/vognskjul** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 370 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 280 000 |
| **Sum teknisk verdi - Skåle/vognskjul** | Kr. | | **90 000** |
| **Låve** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 2 150 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 050 000 |
| **Sum teknisk verdi - Låve** | Kr. | | **100 000** |
| **Garasje** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 140 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 50 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **90 000** |
| **Traktor garasje** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 410 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 300 000 |
| **Sum teknisk verdi - Traktor garasje** | Kr. | | **110 000** |
| **Dieselpumpebygg** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 0 |
| **Sum teknisk verdi - Dieselpumpebygg** | Kr. | | **0** |
| **Stabbur** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 120 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 120 000 |
| **Sum teknisk verdi - Stabbur** | Kr. | | **0** |
| **Garasje/lager** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 420 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 420 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje/lager** | Kr. | | **0** |



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **2 340 000** |

## 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. | 480 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **480 000** |

**Kommentar**
Tomteverdi er lagt til grunn med et areal på 56,5 daa hvorav 3,9 daa er dyrket mark.
Det er for areal som skal fradeles lagt til grunn en arealverdi på kr 33'000,- som er holdt utenfor takst. Det er dal lagt til grunn at den som skal overta dette areal står for alle kostnader med fradeling.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **2 800 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>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.



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

# Arealer

## Enebolig

### 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 | 110 | 16 | | 126 | 17 |
| 2 Etasje | 53 | | | 53 | |
| Kjeller | | 31 | | 31 | |
| **SUM** | **163** | **47** | | | **17** |
| **SUM BRA** | **210** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Vindfang , Trapperom , Kjøkken , Stue , Peisestue, Spisestue , Bad , Toalettrom | Garasje / carport | |
| 2 Etasje | Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom, Gang | | |
| Kjeller | Bod , Bod / hobbyrom | | |

**Kommentar**

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.
Arealer er målt innvendig.
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale
og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Forutsatt for takst at eiendommen er godkjent slik den fremsto ved befaring.
Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.
Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Da dette er en svært gammel eiendom så foreligger det ikke tegninger.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Skåle/vognskjul

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 52 | | 52 | |
| **SUM** | | **52** | | | |
| **SUM BRA** | **52** | | | | |

Romfordeling

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

**Kommentar**

Areal er målt ved befaring

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger ikke fremlagt eller innhentet.

*Kommentar:*

## Låve

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 192 | | 192 | |
| **SUM** | | **192** | | | |
| **SUM BRA** | **192** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Garasje , Garasje 2, Bod / fjøs, Bod / lager | | |

**Kommentar**

Areal er kun målt for grunnflate inkludert arealer som benyttes til lagring av traktore/landbruksredskap og ved. Da den opprinnelige delen har flere plan så er bra høyere enn det som er oppgitt.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt eller innhentet tegninger for bygningen. Da dette er en landbruksbygning som er gammel så er det lite trolig at tegninger finnes i kommunale arkiver.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Plan | | 20 | | 20 | |
| **SUM** | | **20** | | | |
| **SUM BRA** | **20** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Plan | Garderobe / redskapslager | | |

**Kommentar**

Areal målt innvendig ved befaring

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger eller innhentet.

*Kommentar:*

## Traktor garasje

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Plan | | 72 | | 72 | |
| **SUM** | | **72** | | | |
| **SUM BRA** | **72** | | | | |

Romfordeling

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

**Kommentar**

Areal målt ved befaring for gulvareal. Nordre del har noe lavere høyde.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger eller innhentet.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Dieselpumpebygg

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Plan | | | | | | 10 | 10 |
| **SUM** | | | | | | **10** | **10** |
| **SUM BRA** | | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Plan | | Tankrom | |

**Kommentar**

Areal grunnflate antatt å være 10-12m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal grunnflate antatt å være 10-12m² men ikke måleverdig pga høyde.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger. Antatt at bygningen ikke er byggesøkt.



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA
Norsk takst

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Stabbur

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| plan | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | | **7** | | | |
| **SUM BRA** | **7** | | | | |

Romfordeling

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

**Kommentar**

Areal målt for gulvplan. Generelt lav høyde.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger og antatt at noe slikt heller ikke finnes i kommunale arkiver.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje/lager

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Plan | | 73 | | 73 | |
| **SUM** | | **73** | | | |
| **SUM BRA** | **73** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Plan | | Lager | |

**Kommentar**
Areal målt ved befaring

## Lovlighet

**Byggetegninger**
Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger eller innhentet.

**Brannceller**
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

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

**Krav for rom til varig opphold**
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 163 | 48 |
| **Skåle/vognskjul** | 0 | 52 |
| **Låve** | 0 | 192 |
| **Garasje** | 0 | 20 |
| **Traktor garasje** | 0 | 72 |
| **Dieselpumpebygg** | 0 | 0 |
| **Stabbur** | 0 | 7 |
| **Garasje/lager** | 0 | 70 |



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Enebolig | Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.<br>Arealer er målt innvendig.<br>Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel.<br>Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale<br>og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Forutsatt for takst at eiendommen er godkjent slik den fremsto ved befaring.<br>Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.<br>Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). |
| Skåle/vognskjul | Areal målt ved befaring for grunnplan. |
| Låve | Areal er kun målt for grunnflate inkludert arealer som benyttes til lagring av traktore/landbruksredskap og ved. Da den opprinnelige delen har flere plan så er bra høyere enn det som er oppgitt. |
| Garasje | Areal målt innvendig ved befaring |
| Traktor garasje | Areal målt ved befaring for gulvareal. Nordre del har noe lavere høyde. |
| Dieselpumpebygg | Da det er lav høyde/manglende adkomst i rom med tank så er deet lagt til grunn at bygningen ikke er måleverdig. |
| Stabbur | Areal målt for gulvplan. Generelt lav høyde. |
| Garasje/lager | Areal målt innvendig ved befaring |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.8.2024 | Morten Lie | Takstingeniør |
| | Jørn Fredrikstad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3447 SØNDRE LAND | 67 | 70 | | 0 | 56536 m² | Oppdragsgiver | Eiet |

**Adresse**
Brurudbakka 59

**Hjemmelshaver**
Fredrikstad Anne Ingeborg

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Småbruk med fin beliggenhet i Fall hvor det fra tunet er meget god utsikt og solgang.
Tunet er vestvendt.
Hov sentrum med de fleste fasiliteter ligger ca 5 km nord for eiendommen.

**Adkomstvei**

Privat adkomstvei fra syd som iht opplyst er tinglyst rett til bruk for denne eiendom.
Denne veien er opprustet senere tid med grusing og grøfting.
Grunneier har rett til å benytte denne veien ved drift av skog, men skal da sette i stand etter bruk iht opplyst.
Det er også adkomst via Brurudbakka hvor denne eiendom ligger innerst i veien.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har privat vann fra brønn på eiendommen.
Opplyst tilfredsstillende vann ut fra den bruk det har vært.

**Tilknytning avløp**

Privat avløpsanlegg som iht opplyst skal etableres nytt før salg.
Det vil bli etablert et anlegg som tilfredstiller dagens krav med infiltrasjon.

**Regulering**

Det er for takst lagt til grunn LNF område med spredt bebyggelse iht kommunaplan da det ikke foreligger kjent reguleringsplan.

**Om tomten**

Eiendom med et totalareal på 56,6 daa som da fordeles med 3,9 daa fulldyrket mark, 48,7 daa produktiv skog og 4 daa tun og veiareal.
Tunet er pent opparbeidet med hageanlegg, veigrunn og parkeringsarealer.
Noen støttemurer hvor flere av dem er sprukket noe opp og iht opplyst vil trolig den ene bli fjernet når det etableres nytt avløpsanlegg.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er for takst lagt til grunn at teig på 8,5 daa øst for tunet er fradelt og teig nord for tunet er fradelt med et areal på 2000m² inkludert gammel garasje/vognskjul.
Stabbur mellom bolig og garasje skal fjernes og er derfor ikke med i takst siden det her skal etableres nytt avløpsanlegg.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|---|---|---|
| 0 | 2012 | Uskifte |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 06.08.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring EL | 06.08.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart med areal som skal fradeles. | | Påvist ved befaring | Gjennomgått | | Nei |



Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

Brurudbakka 59, 2864 FALL
Gnr 67 - Bnr 70
3447 SØNDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AP5272

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

**Meglerfirma**
Nordvik Gjøvik

**Oppdragsnr.**
71-0167/24

**Selger 1 navn**
Jørn Fredrikstad

**Gateadresse**
Brurudbakka 59

**Poststed**
FALL

**Postnr**
2864

Er det dødsbo?
☐ Nei ☑ Ja
Avdødes navn: Anne i Fredrikstad

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja
Hjemmelshavers navn: Jørn Fredrikstad

Har du kjennskap til eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71-0167/24



## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71-0167/24

## E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Jørn Fredrikstad | eb203ed66865ce11413fa0d 3c986305a608a87f1 | 16.09.2024 18:48:18 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 71-0167/24

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

nets

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 71-0167/24
Vår referanse: 3574092/24828835
Bestilling: C3 2024-09-04 (6) 54

Dato
04.09.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 558931 | 200 | 21.6.2016 | BESTEMMELSE OM VEG |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3447 SØNDRE LAND | 67 | 1 | 0 | 0 |

[X] 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

www.kartverket.no

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



## Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Innsenders navn (rekvirent): | | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|---|
| Kristen Torgersen Granum | | Doknr: 558931 Tinglyst: 21.06.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |
| Adresse: Randsfjordvegen 531 | | |
| Postnummer: 2864 | Poststed: FALL | |
| Fødselsnr./Org.nr. 250857[redacted]970524487 | Ref.nr. | |

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Kristen Torgersen Granum | 250857[redacted]/970524487 |

**2. Eiendom (avgivers) [3]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0536 | Søndre Land | 67 | 1 | | |

**3. Rettighetshaver** – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0536 | Søndre Land | 67 | 70 | | |

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| | |

| Dato | Hjemmelshavers underskrift [5] |
|---|---|
| 19/6-16 | |

**4. Beskrivelse av rettigheten** [6]

Vegrett fra gnr 67/70 Fredrikstad over gnr 67/1 Granum Søndre ned til FV 34. Kart vedlagt.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

**5. Andre avtaler** (som ikke skal tinglyses) [7]

Vedlagt avtale om vedlikehold.

**6. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] |
|---|---|
| Granum 18/6-16 | Kristen Jørgensen |

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

X) Vedlagte avtale er ikke tinglyst, inntatt følgebrev.





29.2.2016 Utskrift

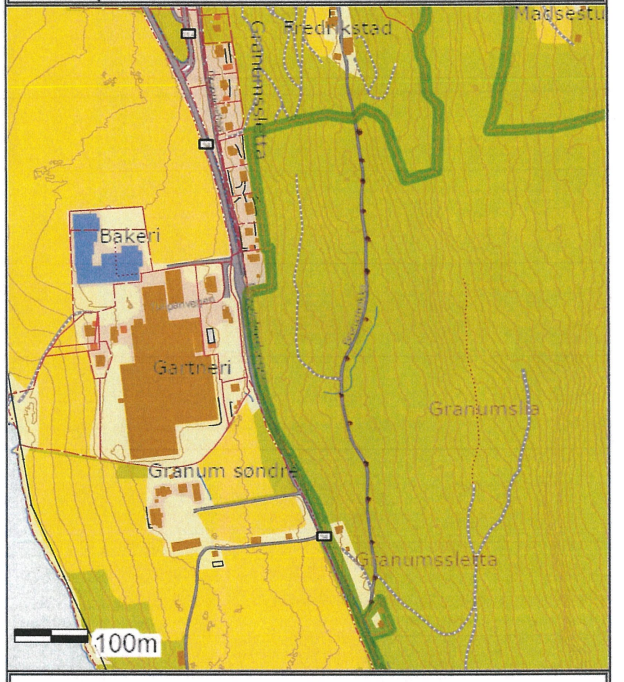
**SITUASJONSKART**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 67 | Bnr: 1 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Randsfjordvegen 529, 2864 FALL, med flere | | | |
| Hj.haver/Fester: | Kristen Jørgensen Granum | | | |

SØNDRE LAND KOMMUNE

Dato: 29/2-2016 Sign:
Vegrett Fredrikstad 67/70 over S. Granum 67/1. Merket Brurudbakka

Målestokk 1:5000




**Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.**

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2016/558931/200
Uthentet 2024-09-04 09:32


## Avtale om vegrett mellom
## Søndre Granum, gnr. 67, bnr. 1, og Fredrikstad, gnr. 67, bnr. 70.

Denne avtalen gjelder veg fra Fylkesveg 34 til Fredrikstad, gnr. 67, bnr. 70 gjennom Søndre Granum, gnr. 67, bnr. 1, se vedlagt kart. Vegen er bygd og vedlikeholdes av Fredrikstad.

1. Søndre Granum og Fredrikstad har begge rett til å bruke vegen vederlagsfritt både privat og i næring. Ved større skader i forbindelse med hogst, skal skader repareres i rimelig tid etter at hogst og utkjøring er avsluttet.

2. Gnr. 67, bnr. 140 har rett til å bruke vegen som adkomst til Fv 34.

3. På grunn av drikkevannskilder i området skal det ikke sprøytes med kjemiske plantevernmidler i eller langs vegen.

4. Snøbrøyting bekostes av den enkelte etter behov.

5. Tvister mellom partene om fortolking av denne avtalen søkes løst i minnelighet, om nødvendig med lokal fagkyndig assistanse. Oppnås ikke enighet løses tvisten i henhold til Skogeierforbundets «Normalvedtekter for skogsbilveglag» Organisert i tråd med Lov om samvirkeforetak av 22 juni 2007, § 14.

6. Denne avtalen trer i kraft fra dags dato.

7. Oppsigelse av denne avtalen må gis skriftlig med to års varsel.

Fall, den 11/6-16

For Fredrikstad
gnr. 67, bnr.70
Anne Fredrikstad
Anne Ingeborg Fredrikstad

For Søndre Granum
gnr. 67, bnr. 1
Kristen Torgersen Granum

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2016/558931/200
Uthentet 2024-09-04 09:32


Kristen Granum
Søndre Granum
Randsfjordvn. 531
2864 Fall
Telefon 61 12 28 57; 928 98 223
Email: k@granum-gard.no
Organisasjonsnr.: NO 970524487 MVA

Til
Kartverket



INNKOMMET
JOURNALNR: 10 281 094
21 JUN 2016
STATENS KARTVERK

18.06.2016

## Tinglysing vegrett

Jeg og min nabo Anne Ingeborg Fredrikstad har blitt enige om at Fredrikstad, gnr 67, bnr 70 i Søndre Land skal ha tinglyst vegrett over min eiendom, Søndre Granum, gnr 67, bnr 1 i Søndre Land. Skjemaet «Erklæring om rettighet i fast eiendom» og kart følger vedlagt og skal tinglyses.

Vi har videre blitt enige om en bruks- og vedlikeholdsavtale når det gjelder vegen vegretten gjelder. Vi er klar over at denne ikke kan tinglyses, men vil be om at den legges ved og arkiveres sammen med det tinglyste dokumentet.

På forhånd takk for en snarlig saksbehandling.

Med vennlig hilsen
Kristen Granum

Kristen Granum
Randsfjordvn 531, 2864 Fall
Org.nr. 970 524 487 MVA
Tlf.: 61 12 28 57 Mail k@granum-gard.no

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes:

# Søndre Land kommune

**Adresse:** Hovsbakken 1, 2860 Hov

**Telefon:** 61 12 64 00

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


Utskriftsdato: 04.09.2024

# Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3447 | **Gårdsnr.** | 67 | **Bruksnr.** | 70 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Brurudbakka 59, 2864 FALL | | | | | | | | |

## Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

| | Ja | Nei | |
|---|---|---|---|
| Foreligger ferdigattest? | ☐ | ☒ | |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse? | ☐ | ☒ | |
| Foreligger det en søknad? | ☐ | ☒ | |

Det blir vedlagt kopi av:

☐ Ferdigattest

☐ Midlertidig brukstillatelse

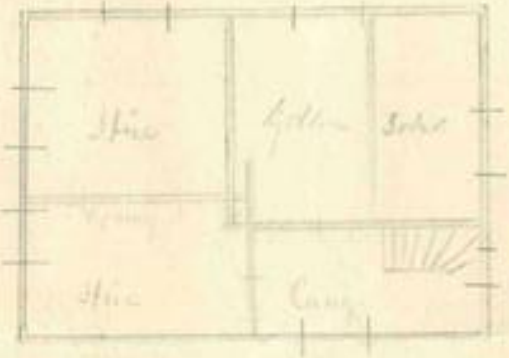
☐ Pålegg

☐ Søknad

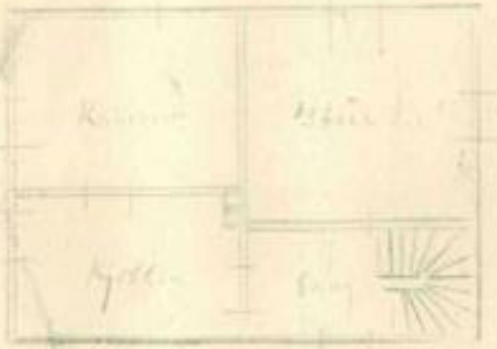
Kommentar
Våningshus er SEFRAK-registrert. Verneverdikategori 4 (laveste verneverdi i skala fra 1-4). 1954 høydet med en etasje. 1965 tilbygg mot øst og tilbygg veranda mot vest. Ingen ferdigattester. Bygninger registrert som "Tatt i bruk" i Matrikkelen.

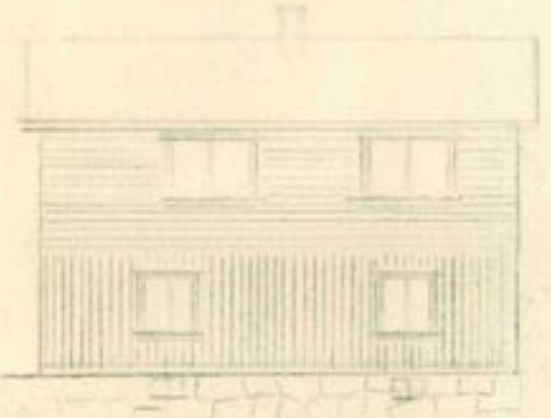

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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: 04.09.2024

# Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3447 | **Gårdsnr.** | 67 | **Bruksnr.** | 70 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Brurudbakka 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

Søndre Land kommune gjennomfører kontroller av alle septikanlegg i spredt bebyggelse i kommunen. Vi har ikke registrert om det er gitt utslippstillatelse for denne eiendommen da anlegget er noe eldre. Dersom en kontroll avdekker at anlegget ikke er i forskriftsmessig stand, må det påregnes utbedringskostnader. For mer informasjon, ta kontakt på tlf. 94880863

**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: 04.09.2024

## Kommunale gebyrer

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3447 | **Gårdsnr.** | 67 | **Bruksnr.** | 70 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Brurudbakka 59, 2864 FALL | | | | | | | | |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp** | |
|---|---|---|
| **Vann** | kr 0,- | |
| **Avløp** | kr 423,- | |
| **Renovasjon** | kr 3544,- | |
| **Brannsyn, feiing** | kr 765,- | |
| **Slamtømming** | kr 768,- | |
| **Eiendomsskatt** | kr 0,- | |
| **Festeavgift, kommunal tomt** | kr ,- | |
| **Vannmåler** | Ja ☐ | Nei ☒ |
| - Sist avlest dato | DD.MM.ÅÅÅÅ | |
| - Sist avlest målerstand (kubikkmeter) | | |
| Kommentar: | | |
| Gebyr for avløp gjelder tilsyn med avløpsanlegg. Dette er ikke mva pliktig. Det er innført årsavgift for slamtømming. I tillegg tilkommer et volumgebyr på kr. 191,80 pr. kbm for volum over 4 kbm eller tømming oftere enn hvert annet år. | | |

Siste registrerte tømming var juli 2024, med et volum på 2 kbm.
Eiendommen har nå fritak for renovasjonsavgift da den er ubebodd.
Gebyr for branntilsyn og feiing gjelder for 2 piper.


**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: 04.09.2024

# MEGLEROPPLYSNINGER

**Opplysninger om pipe og ildsted**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **67** | Bnr: | **70** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Brurudbakka 59, 2864 FALL** | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Siste status for tilsyn:**<br>Utført ☐ Ikke utført ☒ | Siste dato for tilsyn: |
| **Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget:**<br>Ja ☐ Nei ☒ | Frist for tiltaksplan: |
| **Siste status for feiing:**<br>Utført ☐ Ikke utført ☒ | Siste dato for feiing: |
| **Antall registrert skorsteiner på eiendommen:** | Antall pipeløp: 2 |
| **Har anlegget fyringsforbud?**<br>Ja ☐ Nei ☒ | |

**Kommentar:**

Planlagt branntilsyn i 2023 ikke gjennomført da henvendelse ikke ble besvart.
Ikke registrert gjennomført feiing der på noen år. Kan skyldes at huset ikke er bebodd.
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. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.**

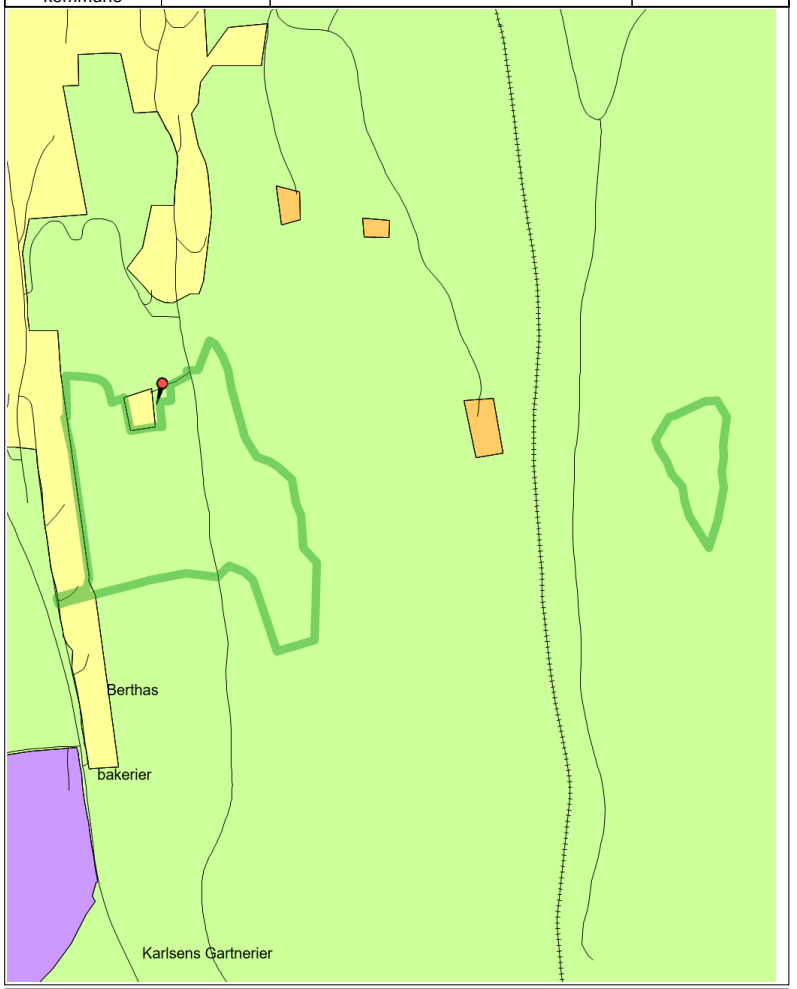
*Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.*

Søndre Land kommune

# Kommuneplaner

| Eiendom: | Gnr: 67 | Bnr: 70 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Brurudbakka 59<br>2864 FALL | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:5000






## Tegnforklaring

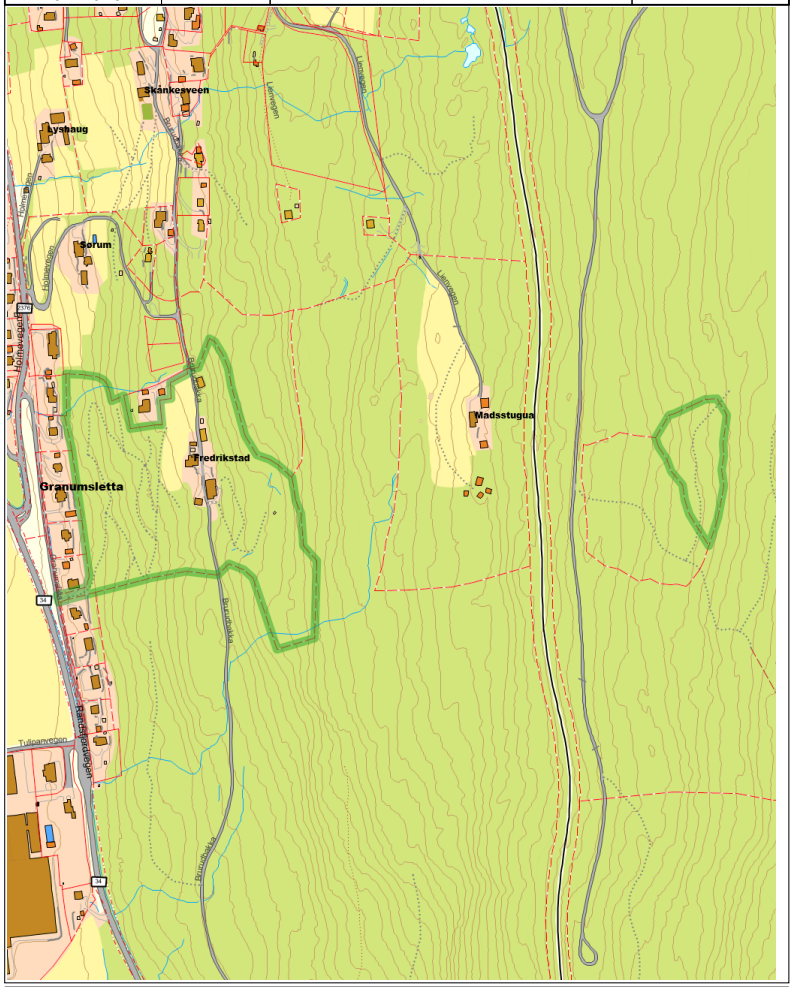
- Dispensasjoner fra Kommuneplan
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Søndre Land kommune

# KARTUTSNITT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 67 | Bnr: 70 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Brurudbakka 59<br>2864 FALL | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:5000


Skånesveen
Lysshaug
Sørum
Madsstugun
Fredrikstad
Granumsletta
Brurudbakka
Lenningen
Lenningen
Lenningen

# Brurudbakka 59

Nabolaget Holmen - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Fryal skole (1-7 kl.)**<br>248 elever, 14 klasser | 5 min<br>3.6 km |
| **Søndre Land ungdomsskole (8-10...**<br>167 elever, 16 klasser | 5 min<br>3.6 km |
| **Raufoss videregående skole**<br>450 elever | 32 min<br>27.9 km |
| **Dokka videregående skole**<br>359 elever | 32 min<br>31.1 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Granumsenga**<br>Linje 126, 481 | 11 min<br>0.7 km |
| **Eina stasjon**<br>Linje RE30 | 31 min<br>26.4 km |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 17 min |

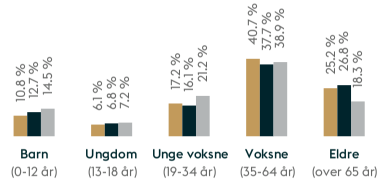
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Grettegutua barnehage (0-5 år)**<br>53 barn | 7 min<br>5.7 km |
| **Hov barnehage (1-5 år)**<br>66 barn | 8 min<br>5.9 km |
| **Svingen barnehage (1-5 år)**<br>45 barn | 16 min<br>15.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Joker Fall** | 19 min |
| **Rema 1000 Hov** | 6 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 73/100

### Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| **Søndre Land ungdomsskole** | 5 min |
| **Holmen kastanlegg, friidrett** | 7 min |
| **Hov Treningssenter** | 6 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået

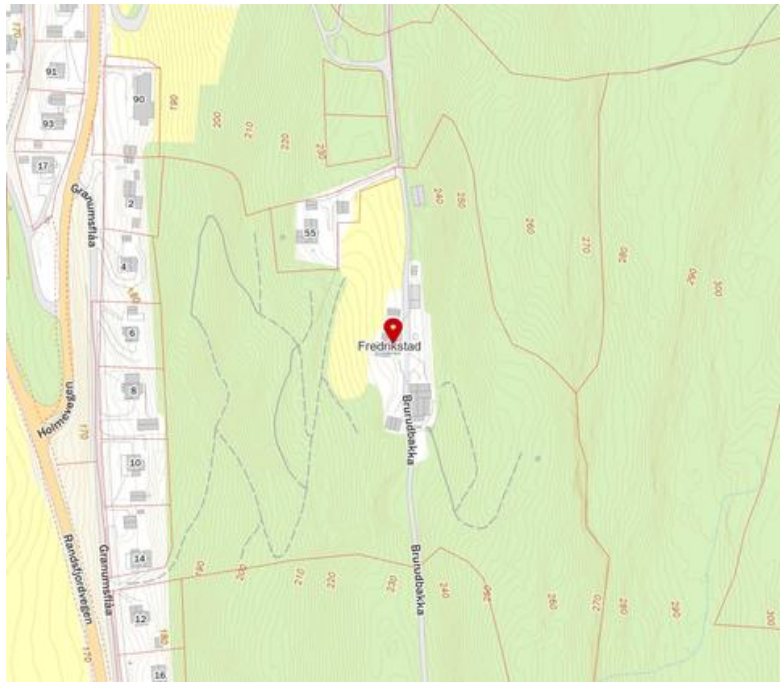
Lite støynivå 94/100

### 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 2024

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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

**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***



# Trygghetspakken

## Riktig forsikret fra start

**Huspakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

**Leilighetspakken**

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

**Hyttepakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**
**IPID (standardisert informasjonsdokument)**

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

**Klageorgan**

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

**Lovgivning og verneting**

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

**Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt**

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

**Pris**

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

**Forsikringsforetak**

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

**Spørsmål om Trygghetspakken fra If**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

**Forsikringsmegler**
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

**Bruke Trygghetspakken**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

**Finansklagenemda**
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

**Klageinstans Söderberg**
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

**If Kundeombud**
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast 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: 71-0167/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Brurudbakka 59 2864 FALL

**Betegnelse:** Gnr 67, bnr 70 (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