

Æ

Lykkjavegen 66

3560 Hemsedal · Hemsedal kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	192
Kort om oss	255

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Lykkjavegen 66, 3560 Hemsedal

MATRIKSEL

Gnr. 59 Bnr. 174 i Hemsedal kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 468 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 468 kvm

I tillegg kommer:

TBA (terrasse-/balkongareal): 54 kvm

ALH (loft) (Ikke måleverdig areal) 45 kvm.

ANTALL SOVEROM

5

BYGGEÅR

2000

TOMT

Eiet tomt 1803 kvm

PRISANTYDNING

12 700 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Martin Ingar Sælid Takstdato: 28.02.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 12 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 317 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 700 000,-))

kr 318 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 018 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 036 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 19 870 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, slam, renovasjon, leie av vannmåler og eiendomsskatt.

EIER

Kerstin Levorsen Aulund og Knut Aulund

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Lykkjavegen 66, presentert av eiendomsmegler Lasse Bastrup ved Eie eiendomsmegling.

Velkommen til Lykkjavegen 66 - en arkitekttegnet og meget innholdsrik enebolig beliggende i landlige omgivelser. Her er det gode solforhold og fantastisk utsikt mot fjellene. Området har et bredt spekter av turmuligheter sommer som vinter. Her er det enkelt å få hvilepuls og finne roen! Boligen har 6 garasjeplasser, fem til seks soverom, så her er det plass til alle! Utendørs er det flere uteplasser som gjør det enkelt å flytte seg etter solen. I underetasjen er det en utleiedel og det er gitt tillatelse til å gjøre om deler av garasjen til en leilighet til.

Boligen ligger på Ulsåk med kun 5 km til sentrum. Her finner man alle servicetilbud man trenger. For den skiglade er Hemsedal kjent for både langrenn og slalåm, og er et eldorado for skikjørere!

Denne unike muligheten må man bare oppleve!

Høydepunkter om boligen:

- Elektriske garasjeporter
- 5 ildsteder
- Vannbårent varmeanlegg i alle gulv unntatt soverom og gang i 2. etasje
- 5 sov/3 bad/3 stuer
- Flere uteplasser rundt boligen
- Masse lagringsplass
- Gjennomgående høy kvalitet
- Boret energihull og installert varmepumpe
- Rør-i-rør
- Kjølerom
- Badstue
- Sentralstøvsuger
- Montert ventilasjonsrør for balansert ventilasjonsanlegg.

Velkommen til visning etter avtale med Lasse Bastrup på lab@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

PARKERING

Det er plass til 5-6 biler i garasjen, samt god plass til flere biler på

gårdsplassen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Sentralt beliggende enebolig - en eventyrlig mulighet på Fredheim Gård! Eiendommen er beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde som også har innslag av fritidsboliger. Området ligger i gangavstand til handelssentrum i Ulsåk. Her finner man blant annet matbutikker, barnehage og barneskole for 1-4. trinn.

Eiendommen byr på idyllisk utsikt mot omkringliggende fjell. For eksempel Storehorn, Veslehorn med Hydnefossen, Totten og Grøtenuten.

Ulsåk ligger midt mellom Hemsedal skisenter og Gravset skiarena. Det går skibuss både til bakken og opp til langrenns arenaen på Gravset. Det er kun noen hundre meter til busstopp. Her stopper også bussen Oslo/Bergen og det er bussforbindelse med tog fra Gol for alle ankomster med Bergensbanen (unntatt nattog).

Hemsedal sentrum ligger ca. 3 km unna boligen. Her er det butikksenter, skole (5-10. klasse), bibliotek, legekontor, restauranter og kafeer. Det er gang og sykkelvei med gatelys inn til Hemsedal sentrum og videre til Hemsedal skisenter og Fyri. Hemsedal skisenter ligger kun 10 minutter unna med bil. Fra huset er det ca. 200 m til oppkjørte langrennsløyper, med milevis av preparerte langrennsløyper tilknyttet det store løypenettet.

Avstander: Ulsåk skole: 1-4. klasse: 300 meter
Ulsåk barnehage: 300 meter
Hemsedal barne- og ungdomsskole: 5 km (skolebuss)
Gol videregående skole: 26 km
Kollektivtransport: 400 meter
Kiwi Hemsedal: 700 meter

Hemsedal er det dalføre og en fjellbygd som strekker seg nordvest over fra Gol i Hallingdal. Dalen er omkranset av mektige fjell på begge sider som byr på flotte naturopplevelser sommer som vinter.

Hemsedal er det av landets fremste reiselivskommuner og tilbyr flotte muligheter for store og små. Hemsedal kommune er en kommune i vekst med lange tradisjoner innen reiseliv og friluftsliv.

Hemsedal har også et godt tilbud med blant annet bibliotek, bank, butikker, spisesteder/kafeer, offentlig kommunikasjon, legekontor osv. Bygda er frodig og har variert naturlandskap som er ypperlig for turer til fots eller med sykkel. Her finner du også en av Europas beste ørretelver. Det er også to golfbaner her, en i Grøndalen og en ved Hemsedal Golf Alpin.

Uansett hvor du bor i Hemsedal har du kort vei til godt merkede og graderte vandruter og sykkelstier. Her finnes kort og lange turer, enkle og harde - kort sagt; noe for alle. Sommeren 2022

åpnet Utsikten, en grønn flerbrukssti for vandring og sykling i fjellet på toppen av stolheisen i Hemsedal skisenter. I 2023 åpnet ny flytsti i skianlegget og Hemsedal fortsetter å utvikle sykkelmuligheter her de neste årene. For mer fart og spenning tilbyr Høyt og Lavt klatrepark syv ulike klatrebaner med forskjellige vanskelighetsgrader tilpasset hele familien. I tillegg kan du begi deg ut på Via Ferrata ved Skarsnuten, Skysleeping, leie av kano og elvesnorkling i Hemsila.

Om vinteren åpner skisenteret, som er Norges største, sine 53 bakker og 21 heiser. Her er det skiskole, skitulleie, restauranter, kafeer osv. I Hemsedal kan du kjøre på ski fra tre topper; Tinden, Roni og Totten. Høyeste skikjøring er 1450 meter over havet og har en fallhøyde på hele 810 meter. Grunnet dette beskrives Hemsedal gjerne som "The Scandinavian Alps". Det er også verdt å nevne at skibussen går kun 300 meter fra eiendommen. Flere steder i dalen er det også gode forhold for toppturer på randonneski.

I Hemsedal kan du gå på langrenn fra kulden kommer i november og til slutten av april. Det tilbys mange ulike løyper med ulike vanskelighetsgrader, her er det noe for hele familien. Her kan du gå klassisk og skøyting både i skogen og på høyfjellet. Det er gangavstanden til milevis med preparerte løyper som strekker seg innover Lio og Grøndalen eller Lykkja og Golsfjellet.

BEBYGGELSE

Området består av boligbebyggelse og gårdsbruk.

TOMT

Eiet tomt, 1803 kvm
Stor og pent opparbeidet tomt med gressplen og flere store trær. Gruslagt vei og biloppstillingsplass.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningskilt.

Innhold

INNEHOLDER

- etasje: Hall med trapp, teknisk rom, bad, badstue, gang/garderobe, bod/kontor og fire garasjeplasser.
- etasje: Trapperom, stue/spisestue, TV-stue, kjøkken, to soverom, hovedsoverom med walk-in closet (som enkelt kan omgjøres til separat soverom) og bad, gjestebad, vaskerom og kjølerom.

Innhold i separat leilighet i 1. etasje:
Vindfang, stue, kjøkken, to soverom og bad/vaskerom.

Standard

STANDARD

1. etasje

Hall

Vel innenfor de doble inngangsdørene ønsker en romslig hall oss varmt velkommen, med trapp opp til husets hovedbolig. Her er det god plass til å ta imot gjester. En flott restaurert etasjeovn sørger for god varme i hele boligen på kalde dager. Det er skifer på gulvet med vannbåren varme, panel på veggene og panel i taket.

Gang/garderobe

Innenfor hallen finner vi en gang/garderobe med god plass til ytterklær, sko og utstyr. Herfra er det direkte adkomst til garasjen. Det er skifer på gulvet med vannbåren varme, panel på veggene og panel i taket.

Bad med badstue

Badet i 1. etasje er innredet med toalett, dusjhjørne og innredning med servant og skap. Det er også adkomst til en deilig badstue, der man virkelig kan få tilbake varmen etter en lang dag på vinterfjellet! Badet har fliser på gulvet med vannbåren varme, fliser på gulvet og malt panel i taket.

2. etasje

Stue/spisestue

Oppe i 2. etasje møter vi en stor, lys og luftig stue med rikelig plass til både sofagruppe og spisestue. Store vindusflater på tre av veggene slipper inn godt med dagslys og får frem den flotte utsikten mot omkringliggende fjell. Her er det enkelt å få hvilepuls og ro i sjelen! Midtpunktet i stuen er den åpne, plassbygde peisen med naturstein, som sørger for godt med varme og blir et naturlig midtpunkt i stuen! I den andre enden av rommet er spisestuen plassert. Her er god plass til å samle mange rundt bordet, perfekt for den som er glad i å invitere gjester! Fra stuen er det utgang til stor terrasse på hele 45 kvm. Her kan man virkelig nyte både utsikt og meget gode solforhold sommer som vinter. Det er fliser på gulvet med vannbåren varme, hvitpigmentert villmarkspanel på veggene og hvitpigmentert panel i taket.

TV-stue

Fra stuen er det doble glassdører inn til en hyggelig TV-stue. TV-stuen er perfekt dersom man ønsker å trekke seg litt unna eller som TV-stue for barna. Det er også en hems her, her kan barna leke eller lese bok. Det er lutet furugulv, beiset panel på veggene og beiset panel i taket. Også her er det peis med innsats og flere vinduer sørger for god utsikt.

Kjøkken med spiseplass

Fra stuen er det også doble glassdører ut til luftig kjøkkenet. Kjøkkenet har flott kjøkkeninnredning fra Sivesind med profilerte skapdører i heltre eik med benkeplate i svart granitt, et materiale som egner seg godt til både matlaging og baking. Det er rikelig med oppbevarings- og benkeplass på kjøkkenet. Hvitevarene er selvfølgelig integrerte og er fra kvalitetsmerket Miele. Her kan den matglade hobbykokken virkelig utfolde seg. Fra kjøkkenet er det adkomst til kjølerommet, som også har godt med oppbevaringsplass. Kjøkkenet har dus fargepalett med flotte detaljer og blir fort husets hjerte. Kjøkkenet har også hyggelig spiseplass foran peisen. Her er det enkelt å få en god start på

dagen! Det er lutet furugulv, panel på veggene og panel i taket.

Vaskerom

Boligen har også et praktisk vaskerom. Her er det innbygget tørkeskap og plassbygd innredning med utgang til balkong. Det er fliser på gulvet med vannbåren varme, panel på veggene og panel i taket.

Soveromsavdeling

Hovedsoverom med walk-in closet og bad

Hovedsoverommet har eget bad og walk-in garderobe, samt utgang til egen balkong. Rommet er av meget god størrelse og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er lutet furugulv, beiset panel på veggene og beiset panel og malte dragere i taket.

Innenfor hovedsoverommet er det et romslig walk-in garderobe med mye skapplass. I tillegg er det også innredet en arbeidsplass foran vinduet. Det er lutet furugulv, panel på veggene og panel i taket. Dette rommet kan med enkle grep omgjøres til et soverom/arbeidsrom/hjemmekontor.

Fra hovedsoverommet har du tilgang til et flott bad som oppleves meget romslig. Badet er innredet med toalett, flislagt dusjhjørne med vegger av glassbyggerstein og innmurt Hurricane boblekar. Badekaret blir fort en favoritt for både liten og stor og er det deilig sted å slappe av etter en lang dag. Badet har også stor baderomsinnredning med marmorplate, dobbel servant og under/overskap med integrert belysning. Det er fliser på gulvet med vannbåren varme, fliser og panel på veggene samt panel med downlights i taket.

Soverom

De to andre soverommene i 2. etasje er av god størrelse. Begge rommene har plassbygget garderobe. Rommene passer godt som soverom til både liten og stor. Det er god plass til seng og skrivebord. Det er furugulv, beiset panel på veggene og beiset panel i taket med hvitmalt dragere.

Bad tilknyttet soverommene

Gjestedadet i tilknytning til soverommene i 2. etasje er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er fliser på gulvet med vannbåren varme, fliser og panel på veggene samt panel i taket.

3. etasje/loft:

Fra stuen er det fast trapp opp til en etasje med lavere takhøyde (AHL)? Inndelt i to gode rom. I det innerste er det fire faste senger på gulv og vindu, mens det ytterste er egnet som lekerom/treningsrom e.l. Det er godt med lagringsplass i kne på begge sider, i hele boligens lengde. Disse arealene har gulv og lys.

Separat leilighet i 1. etasje - generasjonsbolig/utleiebolig e.l.

Vindfang

Leiligheten har adkomst både via hallen i hoveddelen samt via et

eget vindfang. Her er det plass til å henge av seg ytterklær og sette fra seg sko. Det er fliser på gulvet med vannbåren varme, panel på veggene og panel i taket og malte dragere.

Stue/kjøkken

Leiligheten har et romslig åpent rom med stue/spisestue og kjøkken. Her er det flott kjøkkeninnredning fra Sivesind med profilerte heltre eikefronter malt i en delikat grøntone som står i stil med takbjelkene. Dette kjøkkenet har også integrerte hvitevarer fra kvalitetsmerket Miele. I stuen er det en sjarmerende peis med innsats som effektivt varmer opp leiligheten, og skaper en lun atmosfære i rommet. Fra stuen er det utgang til solfylt, vestvendt markterrasse. Det er fliser på gulvet med vannbåren varme, panel på veggene og panel med downlights i taket.

Soverom

Det er to gode soverom i leiligheten. Begge innredet med plassbygget familiekøye og garderobeskap. Det er fliser på gulvet med vannbåren varme, panel på veggene og panel med downlights i taket.

Bad

Badet er innredet med toalett, baderomsinnredning med servant og godt med oppbevaringsplass samt dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, fliser og panel på veggene samt panel med downlights i taket.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Garasje:

Garasjearealet slik det fremstår i dag gir plass til 5-6 biler og det er inngang direkte til boarealet fra garasjen. Det foreligger godkjente tegninger til å bygge enda en ekstra leilighet i deler av det som i dag er garasjeareal, datert 14.02.2022.

BYGGEMÅTE

Byggegrunn: Boligen er antatt fundamentert på faste komprimerte masser og fjell.

Drenering: Dreneringen er ikke besiktiget.

Grunnmur: Det er ingen muligheter for besiktigelse av det som er under bakken.

Yttervegger: Ytterveggene er i bindingsverk. Utvendig er det konstruksjon i imitert stavlaft med bunnstokk, søyler og dragere panelt med låvepanel.

Vindu og dører: Vinduene er malte koblede trevinduer med 2+1 glass. Inngangsdøren er tofløyet med to store ruter i hver dør. Det er fem heve/skyvedører.

Tak: Taket over soveromavdelingen er bygd opp med selvberende takstoler. Taket over stue og kjøkken er bygd opp på laminerte dragere, sperrer og isolasjon.

Oppsummering av TG2 og TG3:

TG3 - store eller alvorlige avvik

Våtrom > Etasje > Bad i forb. med store soverom > Ventilasjon
Det er ingen ventilasjon på badet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Badet har ingen ventilasjon og ikke tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

En kan montere vifte i himling og opp til kaldtloft da det ikke er plass i vegg pga glassplassering. Tilluft etableres i forbindelse med dørterskel.

Våtrom > Etasje > Gjestebad > Ventilasjon

Ingen ventilering av rommet og ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ingen ventilasjon ut, ingen tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Her kan en gjøre på samme måte som i badet i forb. med det store soverommet.

En kan montere vifte i himling med kanal til kaldtloft da det ikke er plass i vegg. Tilluft etableres i forbindelse med dørterskel.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda over deler av garasjen. Her er det betong elementdekke med membran og tregulv. Ved befaring var verandaen dekt med snø og

tekkingen ikke inspisert. Opplyst av eier. Terrasse foran stuen, her ble det lagt nye terrassebord i 2019.

Vurdering av avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: • Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Membran på terrasse over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG2 - avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vegger i bindingsverk, utvendig imitert stav laft konstruksjon med bunnstokk, søyler og dragere, panelt med låvepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det mangler beslag over bunnstokk og dragere. Registrert sprekker i bunnstokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det bør monteres beslag over bunnstokk og dragere rundt huset.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det mangler beslag over bunnstokk og dragere. Registrert sprekker i bunnstokk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Det bør monteres beslag over bunnstokk og dragere rundt huset.

Utvendig > Vinduer

Malte koblede trevinduer med 2+1 lags glass.

Vurdering av avvik: • Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag på alle vannbrett under vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak: Det bør monteres vannbrettbeslag på alle vinduer.

Innvendig > Radon

I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.

Denne bygningen er oppført før regelverket trötte i kraft.

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

Konsekvens/tiltak: • Det bør gjennomføres radonmålinger. En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Innvendig > Rom Under Terreng

Garasjeanlegg.

Gulv: Støpt og pusset betonggulv.

Vegger: Pusset leca/betongvegger. En upusset lecavegg i den minste garasjen

Himling: Malt elementdekke. Gipsplater i den minste garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det er registrert en del sprekker i gulvet i garasjeanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: En kan leva med sprekken som de er, eventuelt tette de med pussmørtel.

Innvendig > Innvendige trapper

Malt heltre svingtrapp mellom første og andre etasje, malt heltre rett trapp mellom andre og tredje etasje.

Vurdering av avvik: • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak: • Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Ventil i himling, men denne suger ikke. Ventil i vindu. Manger tilluft - spalte mellom dør og terskel.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

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

Det er lagt opp ventilasjons rør til loftet, men ikke tilkoblet vifte.

Kun ventilasjon gjennom ventil i vindu. Mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekkssystemet må utbedres.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Ventilasjon. En må etablere vifte på ventilasjonssystemet som er lagt opp i huset, eller montere vifte i yttervegg. Tilluft. Etablere spalte mellom dørbled og terskel.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom - leilighet. > Ventilasjon

Ventil i himling, men denne suger ikke. Ventil i vindu. Manger tilluft - spalte mellom dør og terskel.

Vurdering av avvik:

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

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det er lagt opp ventilasjons rør til loftet, men ikke tilkoblet vifte.

Kun

ventilasjon gjennom ventil i vindu. Mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks.

luftespalte ved dør e.l.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Avtrekkssystemet må utbedres.

Ventilasjon. En må etablere vifte på ventilasjonssystemet som er lagt opp i huset, eller montere vifte i yttervegg. Tilluft. Etablere spalte mellom dørbled og terskel.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Ventil i himling, men denne suger ikke. Manger tilluft - spalte mellom dør og terskel.

Vurdering av avvik:

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

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det er lagt opp ventilasjons rør til loftet, men ikke tilkoblet vifte.

Mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks.

luftespalte ved dør e.l.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Avtrekkssystemet må utbedres.

Ventilasjon. En må etablere vifte på ventilasjonssystemet som er lagt opp i huset, eller montere vifte i yttervegg. Tilluft. Etablere spalte mellom dørbled og terskel.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er fra opprinnelsen planlagt og lagt opp røranlegg for balansert ventilasjonsanlegg. Selve anlegget ble ikke montert derfor er det ingen ventilasjon utenom ventiler i vinduer i huset i dag. Nå har en mulighet til å montere vifter på våtrom eller ventilasjonsanlegg på loftet om en ønsker det. Det er god plass under skråtak på loft, her ligger det også en del ventilasjonsslang og noen røroppstikk som var tenkt brukt i forbindelse med monteringen. inne i loftsrommet ser en gamle fuktmerker etter kondens fra lufterøret som avsluttes med durgovertil. Røret bør isoleres. Inne i loftsrommene (kottene) bør isolasjonen dekket med et lag papp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det er lagt opp ventilasjonskanaler for balansert ventilasjon som stikker opp inne på loftet.

TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i soveromsavdeling og elementdekke i stue og kjøkken i andre etasje.

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 målt 20 mm høydeforskjell i trappegang i andre etasje fra overgang til stue og innover soveromsgang.

Konsekvens/tiltak: • Andre tiltak: Høydeforskjellen er ikke merkbar når en går så en kan fint leva med den uten tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom - leilighet. > Sluk, membran og tettesjikt

Ventil i himling, men denne suger ikke. Ventil i vindu. Manger tilluft - spalte mellom dør og terskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er lagt opp ventilasjons rør til loftet, men ikke tilkoblet vifte. Kun ventilasjon gjennom ventil i vindu. Mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Avtrekkssystemet må utbedres.

Ventilasjon. En må etablere vifte på ventilasjonssystemet som er lagt opp i huset, eller montere vifte i yttervegg. Tilluft. Etablere spalte mellom dørblad og terskel.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Trebjelkelag i soveromsavdeling og elementdekke i stue og kjøkken i andre etasje.

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 målt 20 mm høydeforskjell i trappegang i andre etasje fra overgang til stue og innover soveromsgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høydeforskjellen er ikke merkbar når en går så en kan fint leva med den uten tiltak.

Våtrom > Etasje > Bad i forb. med store soverom > Overflater vegger og himling

Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Våtrom > Etasje > Bad i forb. med store soverom > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk ikke besikket da det er plassert under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Våtrom > Etasje > Gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk ikke besikket da det er plassert under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

Kjøleaggregat ut mot vaskerom fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på hovedhus datert 14.10.2002 .

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Det er vannbåren varme i alle gulv, bortsett fra garasjeanlegget, soverommene og gangen i 2. etasje.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Lys grønn -

Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 19 870 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, slam, renovasjon, leie av vannmåler og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: 8.396,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter: 19.870,-

Eiendomsskatt: 8.396,-

Det er montert parabol med abonnement fra Viasat, som har en månedlig kostnad på 750,-. Denne gjelder for begge boenhetene. Det er også mobilt internett som koster 700,- pr mnd. Denne dekker hele bygget.

Selger har en avtale med an nabo som brøyter hele uteområdet i vintersesongen. Dette koster ca. 4.500,- pr år.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Fremtind Polisenummer: 24269669

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 545 471,- Som sekundærbolig Kr. 5 563 694,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Elektriske garasjeporter
- Boret energihull og installert varmepumpe
- Varmepumpe
- Eget sikringsskap for utleiedelen
- Brannvarslingsanlegg og nettdrevne røykdetektorer
- Privat kloakkanlegg med egen kum som tømmes hvert 2-år iht. kommunal ordning
- Rør-i-rør
- Kjølerom
- Badstue
- Sentralstøvsuger
- Varmtvannstank i forbindelse med varmepumpen, i tillegg er det en hurtigvarmer

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Det er fra opprinnelsen planlagt og lagt opp røranlegg for

balansert ventilasjonsanlegg. Selve anlegget ble ikke montert.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut. Det er separat leilighet i 1. etasje. Det er upersonlig boplikt på eiendommen. (leietaker kan tilfredsstillende boplikten)

Link til kommunens egen side mht boplikten:

<https://www.hemsedal.kommune.no/meny/bolig-bygg-eigedom/min-eigedom/buplikt-pa-bustadeigedom/>

Inntektspotensial:

Hovedbolig ca 250 kvm 700/750.000 pr år

Separat/integrert leilighet ca 70 kvm 300-350.000 pr år

Godkjent ikke bygget leilighet på ca 70 kvm ved investering på ca 1,0mill (se prisoverslag) 300-350.000/ år

Totalt for hele 1,3 - 1,45 mill/år

Nåverdi (5%,25 år): 18,3 - 20,4 mill

Scenario 1:

Leie ut eksisterende leilighet som permanent bolig (registrert adresse) og benytte hoveddel etter eget behov (fritid/bolig).

Inntekt ca 100-120.000/år

Scenario 2:

som 1 med tillegg av utbygging av leilighet som leies ut på uke- og helgebasis.

Totalt NOK 400.000-450.000/år

Nåverdi (5%, 25år) 5,6 - 6,3 mill

Scenario 3:

Leie ut begge leiligheter på uke- og helgebasis og benytte hovedbolig som permanent bolig.

Totalt NOK 600-700.000,- pr år

Nåverdi(5%, 25 år) 8,5 - 9,9

Scenario 4:

Leie ut hele boligen samt utbyggbar leilighet til helg- og ukebasis når det ikke selv benyttes til bolig
Totalt: 1.300.000 - 1.450.000 pr år
(Nåverdi se over)

Scenario 5:

Leie ut kun eksisterende leilighet på helg- ukebasis og benytte hovedbolig selv som bolig
NOK 300 - 350.000/år

Nåverdi: 25 år, 5% rente = 4,2 - 4,9 mill

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Det er felles privat vei.

REGULERING

Området er regulert til bustadhus og omfattes av reguleringsplan 1989003 "Ulsåk sentrum" datert 24.04.1989.

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odell eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 12 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 317 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 700 000,-))

kr 318 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 018 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 036 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,-, oppgjørshonorar kr. 7.850,- og visninger kr. 6.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0014

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar

til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

SAKSBEHANDLERE

Lasse Bastrup

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 92 69 74 64 / E-post: lab@eie.no

DITT NYE
HJEM?



































































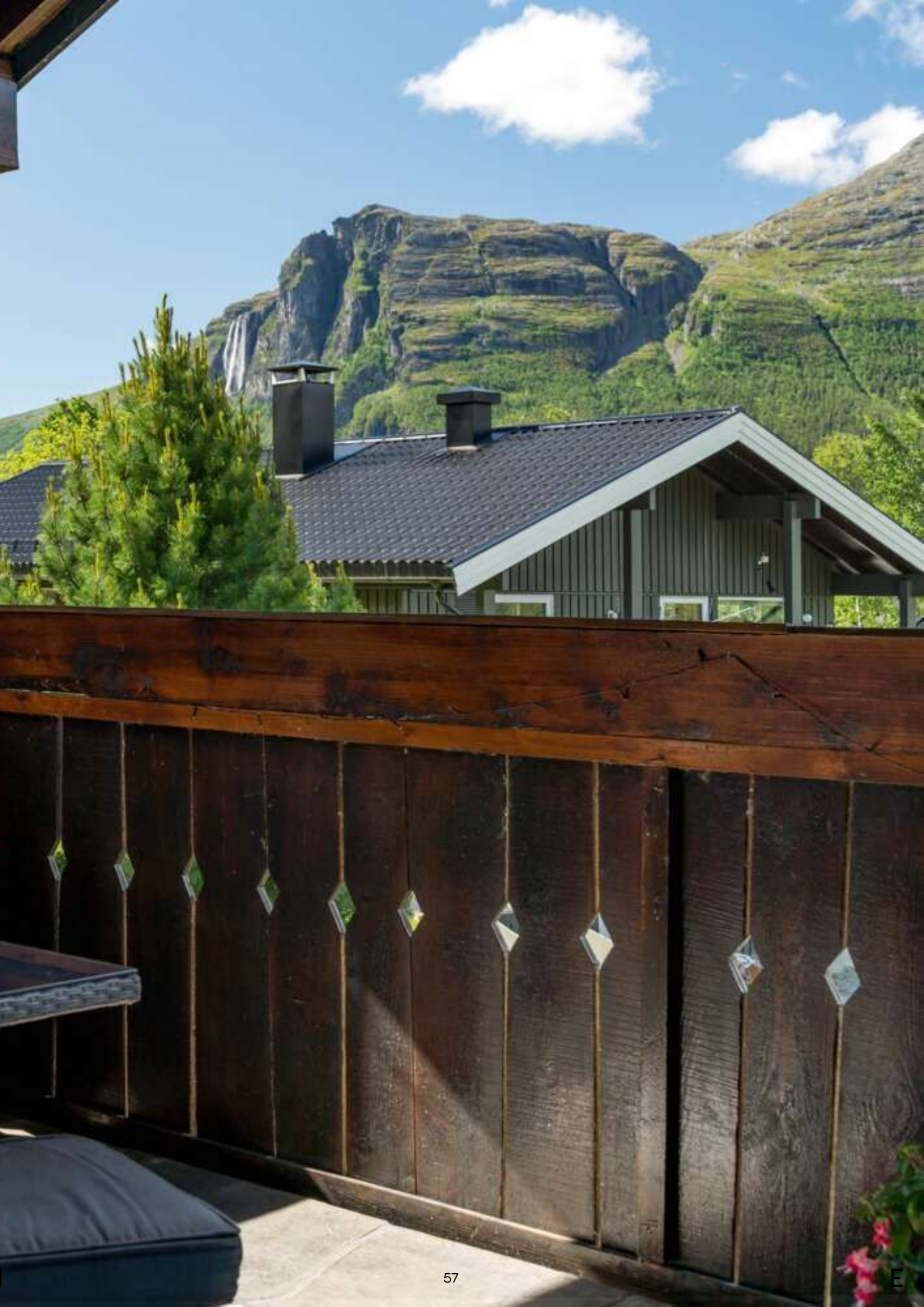
























EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com















Miele Classic



Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning











王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling































LOF

T







ထိပ်တန်း



UTLEIH

EDEL





I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





















Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







GOD TUR!























GARA

SJE



KONTOR





**Et boligsalg er to eller flere liv
som endres for alltid**

EIE speiler selger og kjøper™

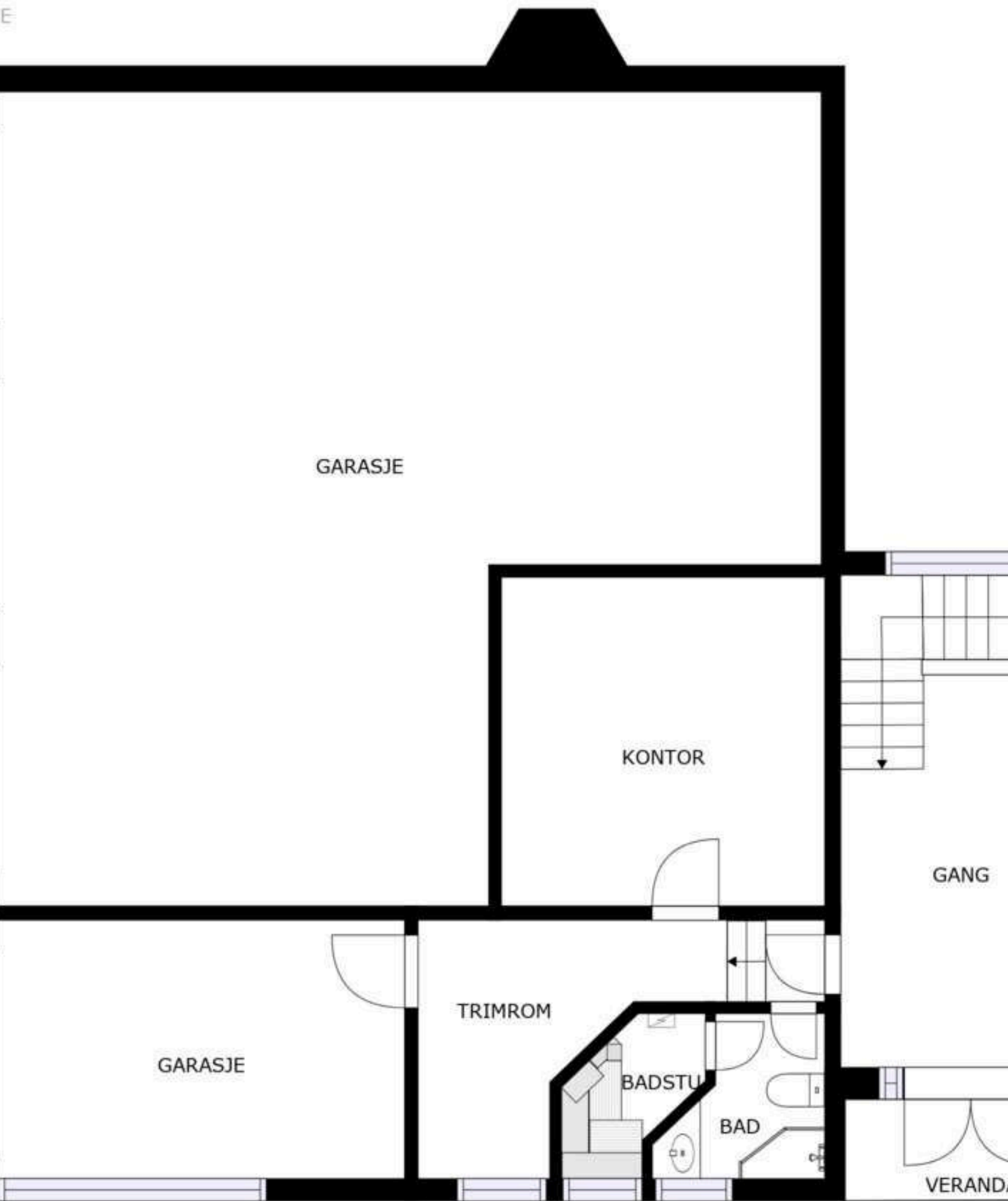
EIE eiendomsmegling

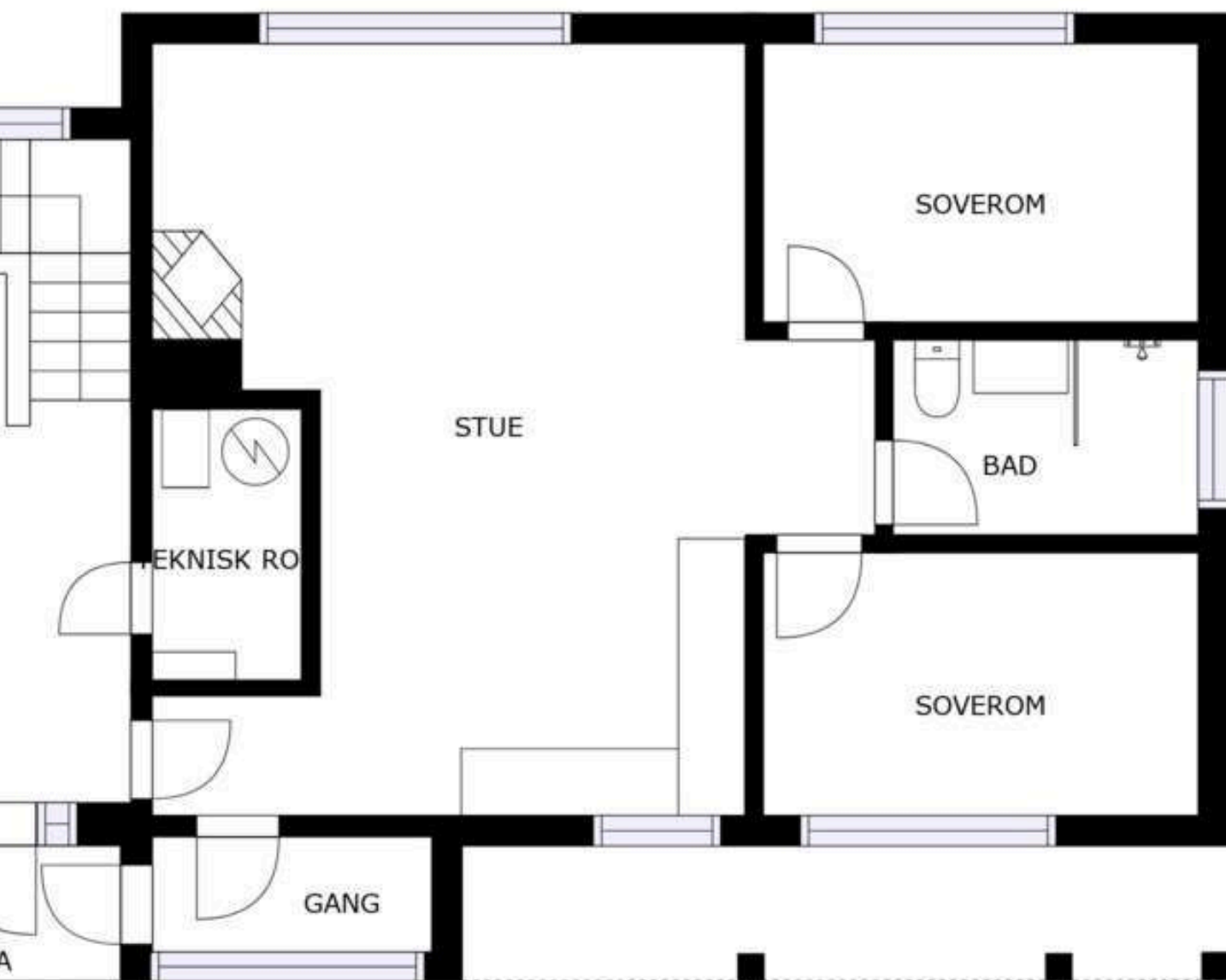


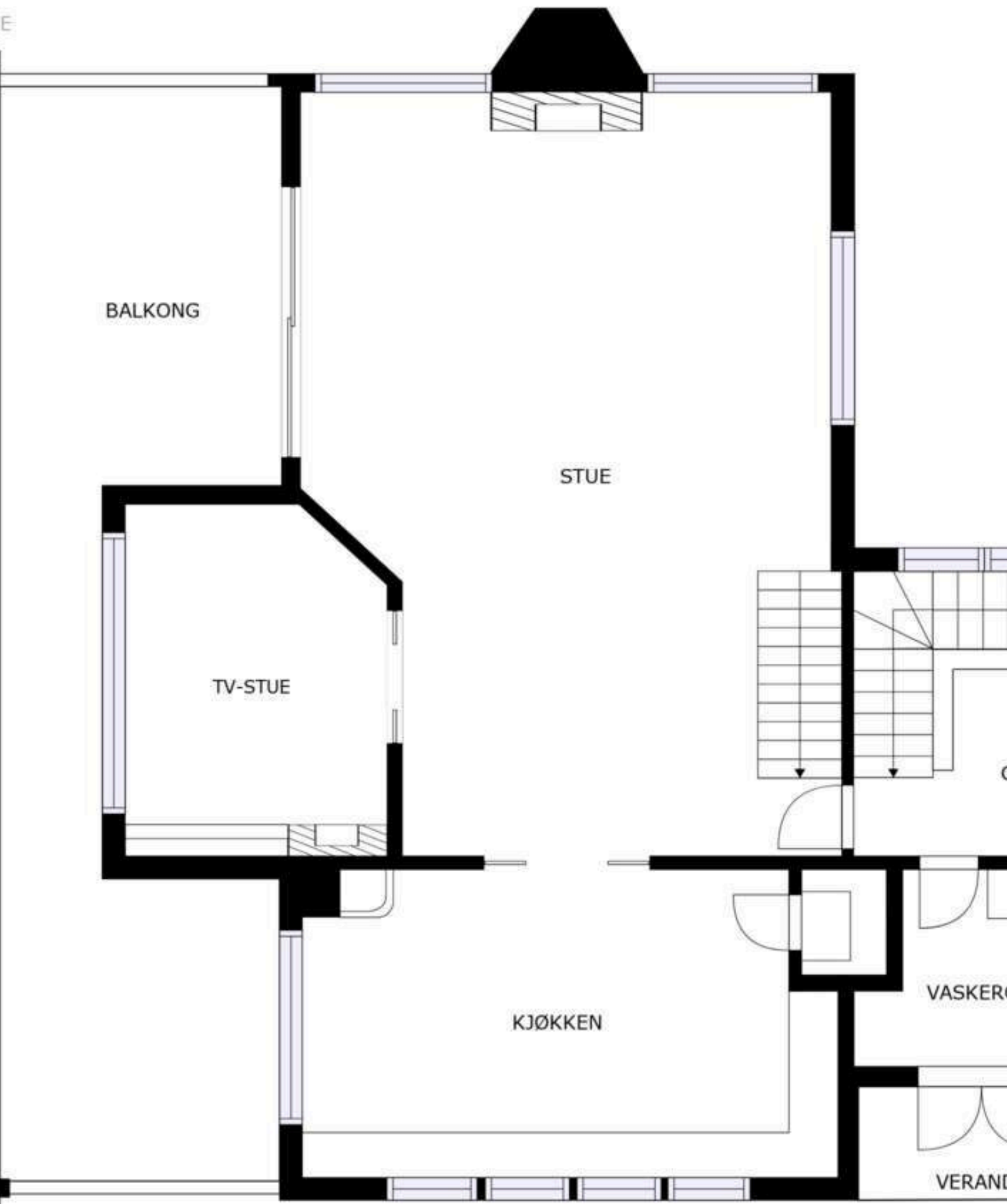


PLANTEC

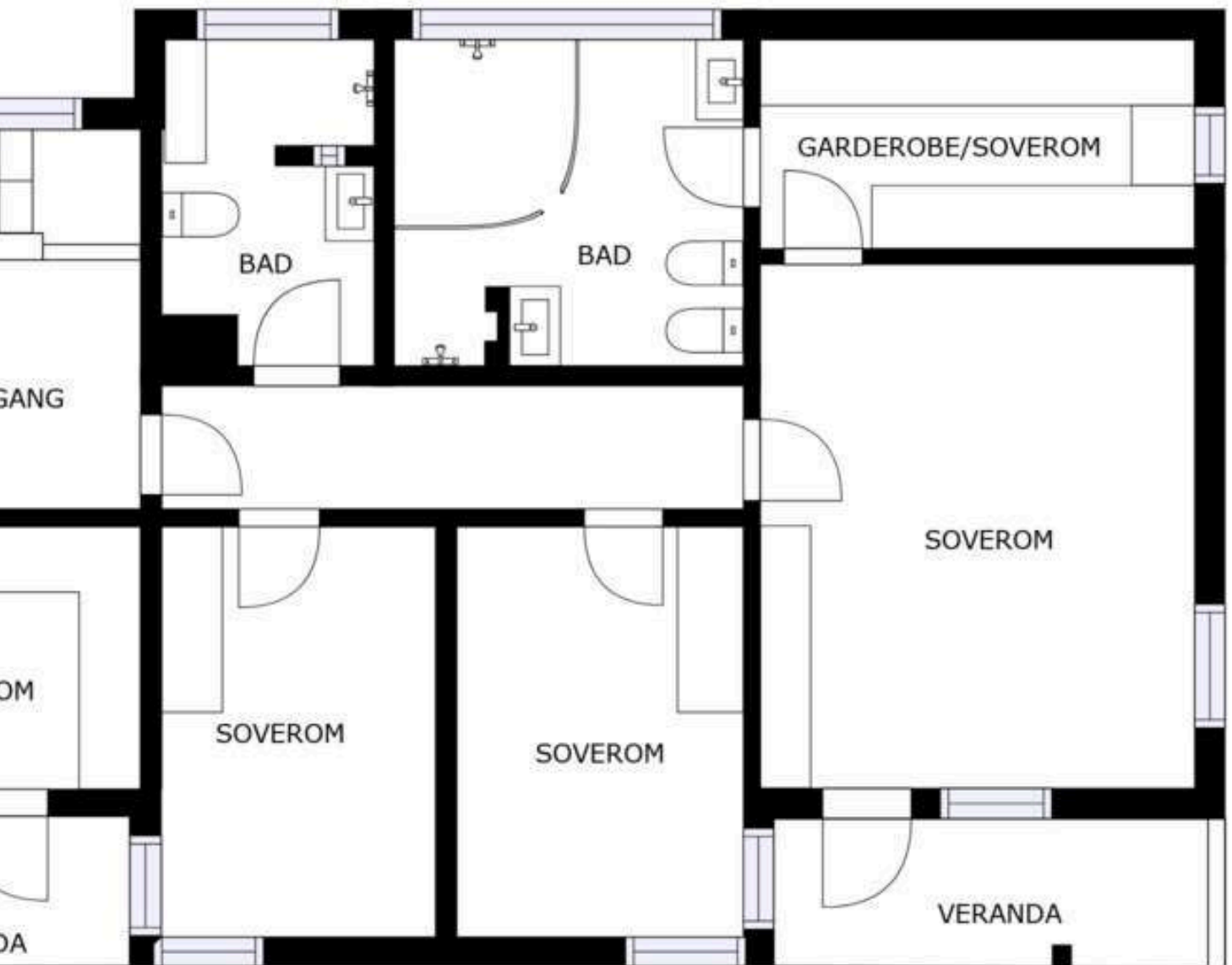
GNING

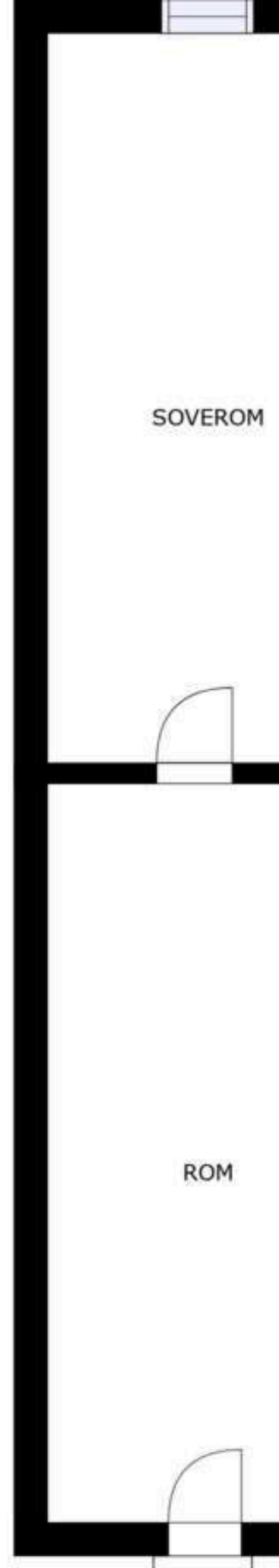






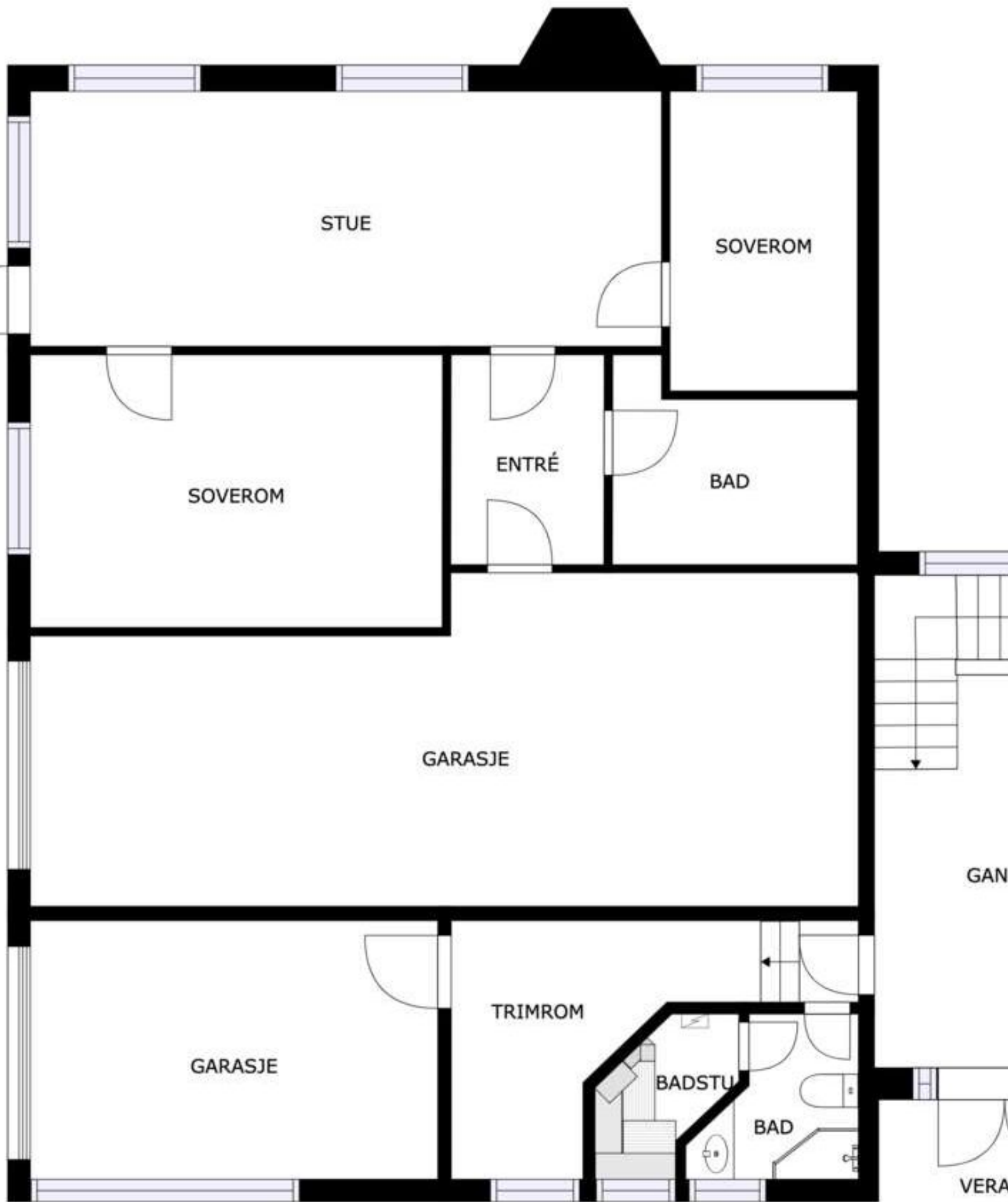
Denne er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

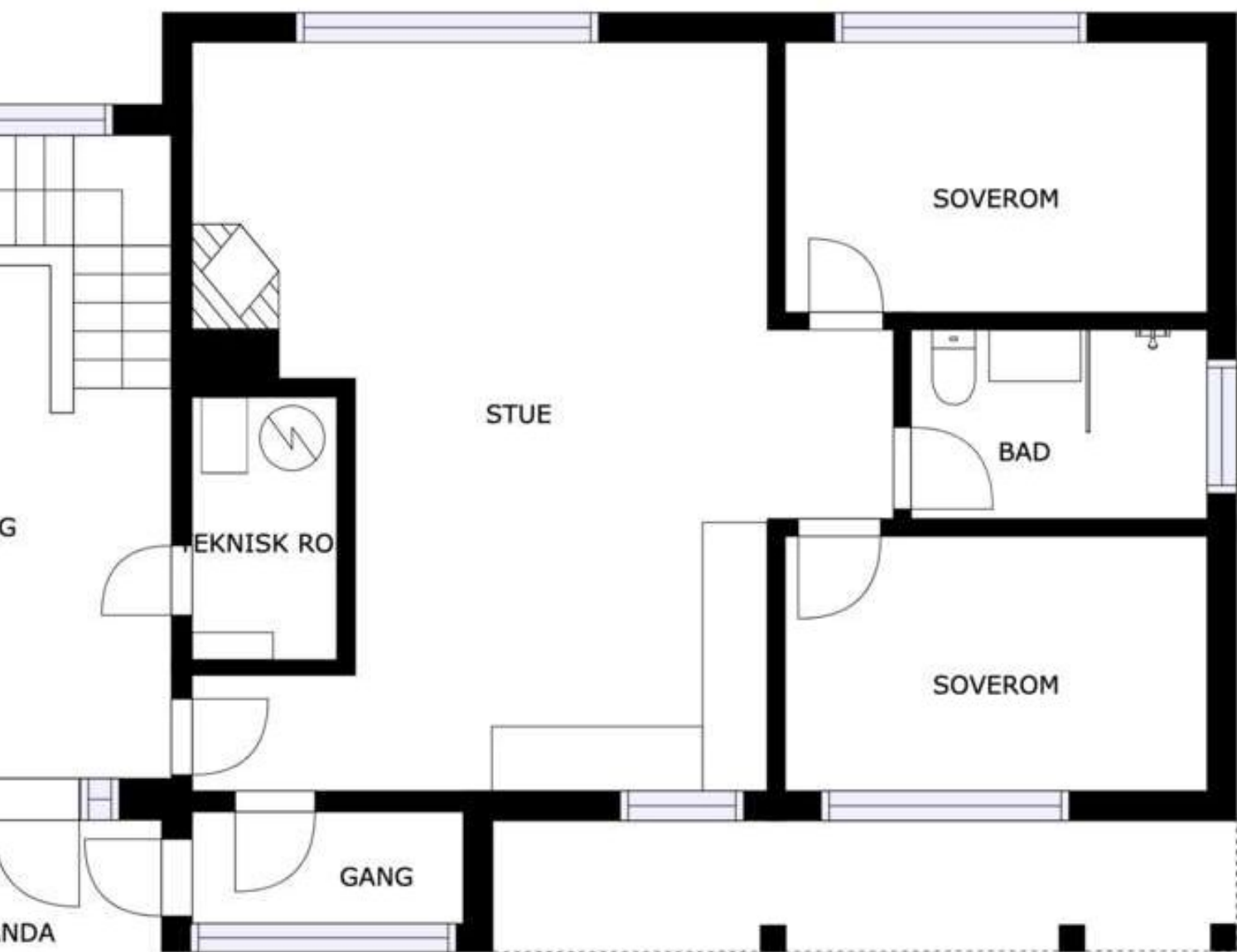






EF>IT





UTEOM

RÅDE







66





















王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





Høydepunkt:

- Boligen er betydelig påkostet og godt vedlikeholdt
- Arkitekttegnet av Harald Melbye
- Separat leilighet som kan være en del av bolig
- Godkjent søknad for å bygge enda en leilighet
- Meget innholdsrik med blant annet 5 soverom
- Hovedsoverom med eget walk-in closet, bad
- Vannbåren gulvvarme, termostatstyrte panel
- Fantastisk utsikt mot omkringliggende fjell
- Flere solrike uteområder; stor veranda, 2 balk

holdt

gen eller benyttes til utleie/generasjonsbolig

t

n, 3 bad, 3 stuer og stort loftsareal

med jacuzzi og balkong

ovner og 5 ildsteder

onger og markterrasse

NÆROM

IRÅDE

TOTTEN 1497



SÅTA1622



REIDARSKÅRET

VT
ARK

TRØIM

FYRI RESORT

LANGR
LYSLØY

SENTRUM



SKIUTLEIE

SHOPPING



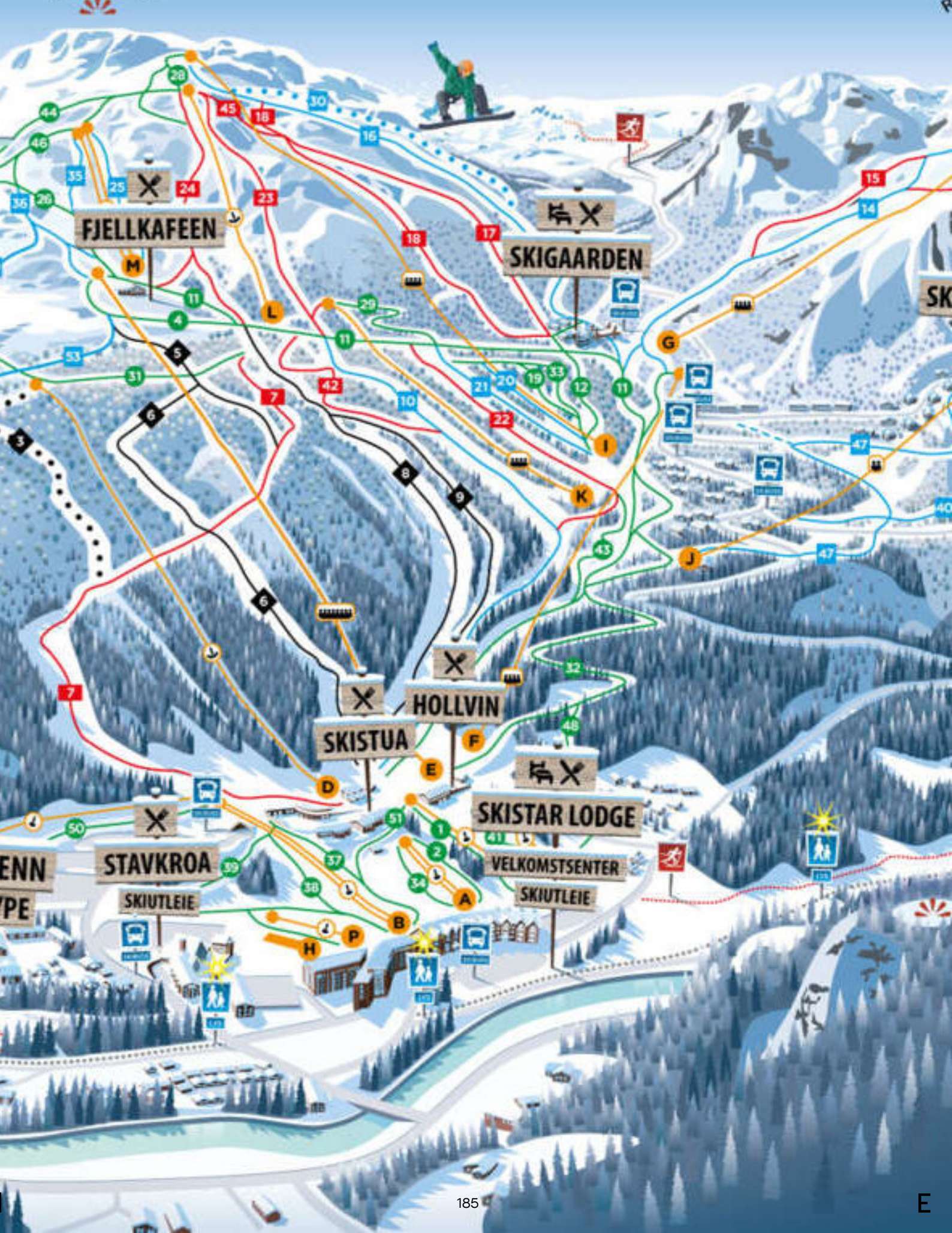
R



155



TINDEN 1349





TOTTEN 1497

VANDRING

NATURS

IT
RK

TRØIM

SENTRUM

🍴🔪

FÝRI RESORT

TOTTELIA
RIDES

👤

🚲

🍴🔪☕

SYKKEL UMLEIE

i

EDAL

AN ALPS

TINDEN 1349



HEMSI

SCANDINAVI



HEMSEDAL

AN ALPS



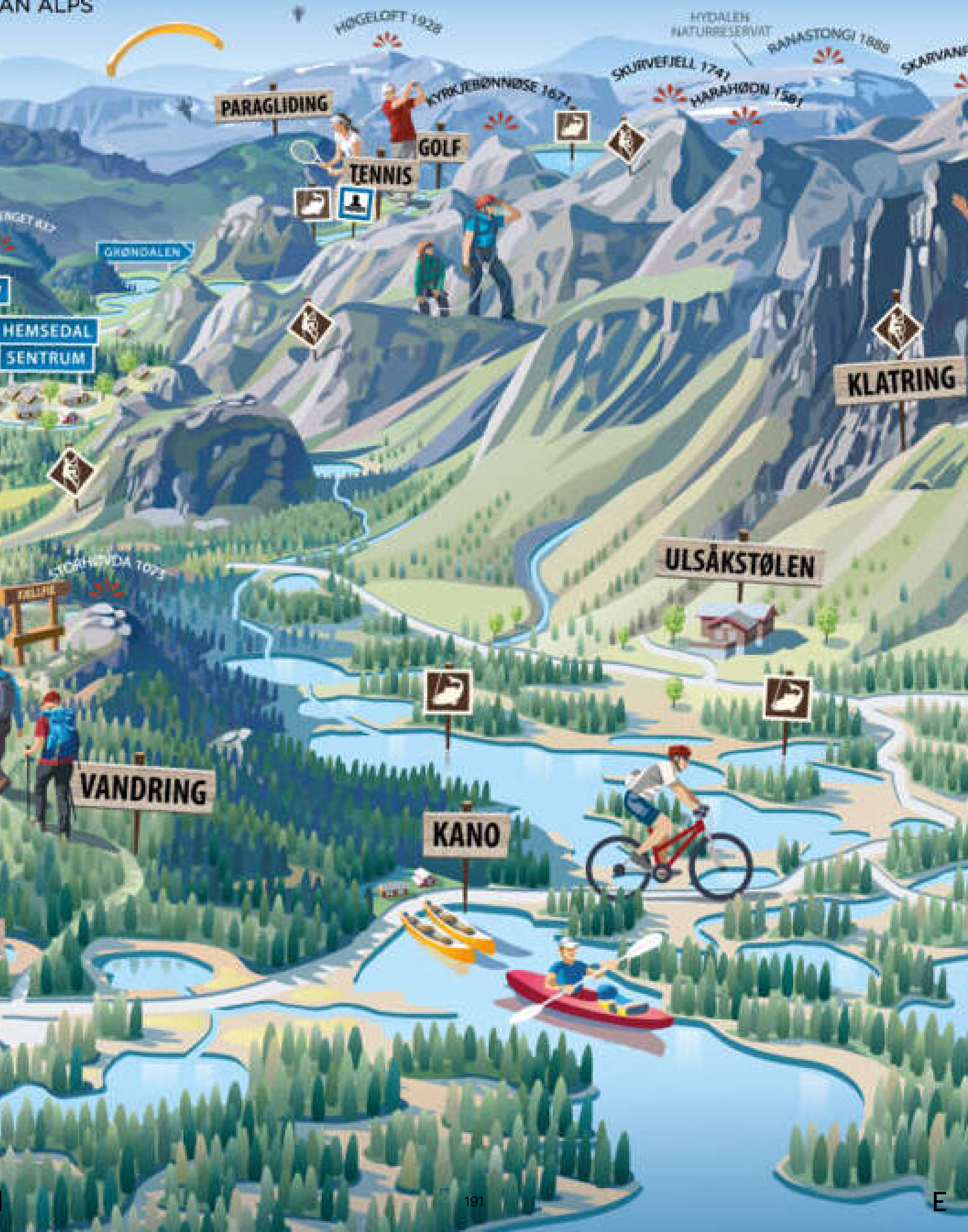
HEMSI

SCANDINAVI



HEMSEDAL

AN ALPS



INFORMASJON & DOKUMENTER



Plan og Ressurs



HEMSEDAL KOMMUNE
3560 Hemsedal

Sven Ivar Vestland
Vettrevegen 10
3560 HEMSEDAL

Arkivkode
GNR 59/49

Vår ref.
00/01273 - YB

Dykkar ref.

Dato
14.10.2002

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningslovens §99 nr. 1 er gitt følgende tiltak:

Ansvarlig SAM/KUT (navn og adresse): Sven Ivar Vestland Vettrevegen 10 3560 HEMSEDAL		Tiltakshaver (navn og adresse): Jan Løken Ulsåk 3560 HEMSEDAL		
Eiendom/byggested: Ulsåk		Kommune: Hemsedal	Gbnr.: 59/49	Merknader:
Tiltak: Ny bolig	Tillatelsesdato: 26/10-1998	Sak nr.: 00/01273		

Ferdigattest er skrevet på grunnlag kontrollklæringer fra:		
Dato	Foretak	Merknader
14/10-2002	Sven Ivar Vestland	

Underskrift:		
Sted	Dato	Underskrift/stempel
Hemsedal	05.12.02	<i>Yngve Bakken</i> Yngve Bakken Avdelingsingeniør

Kopi til: Jan Løken

Saksnr.	Dato	Sign.
	6/12-02	YB



Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

496/98 SB

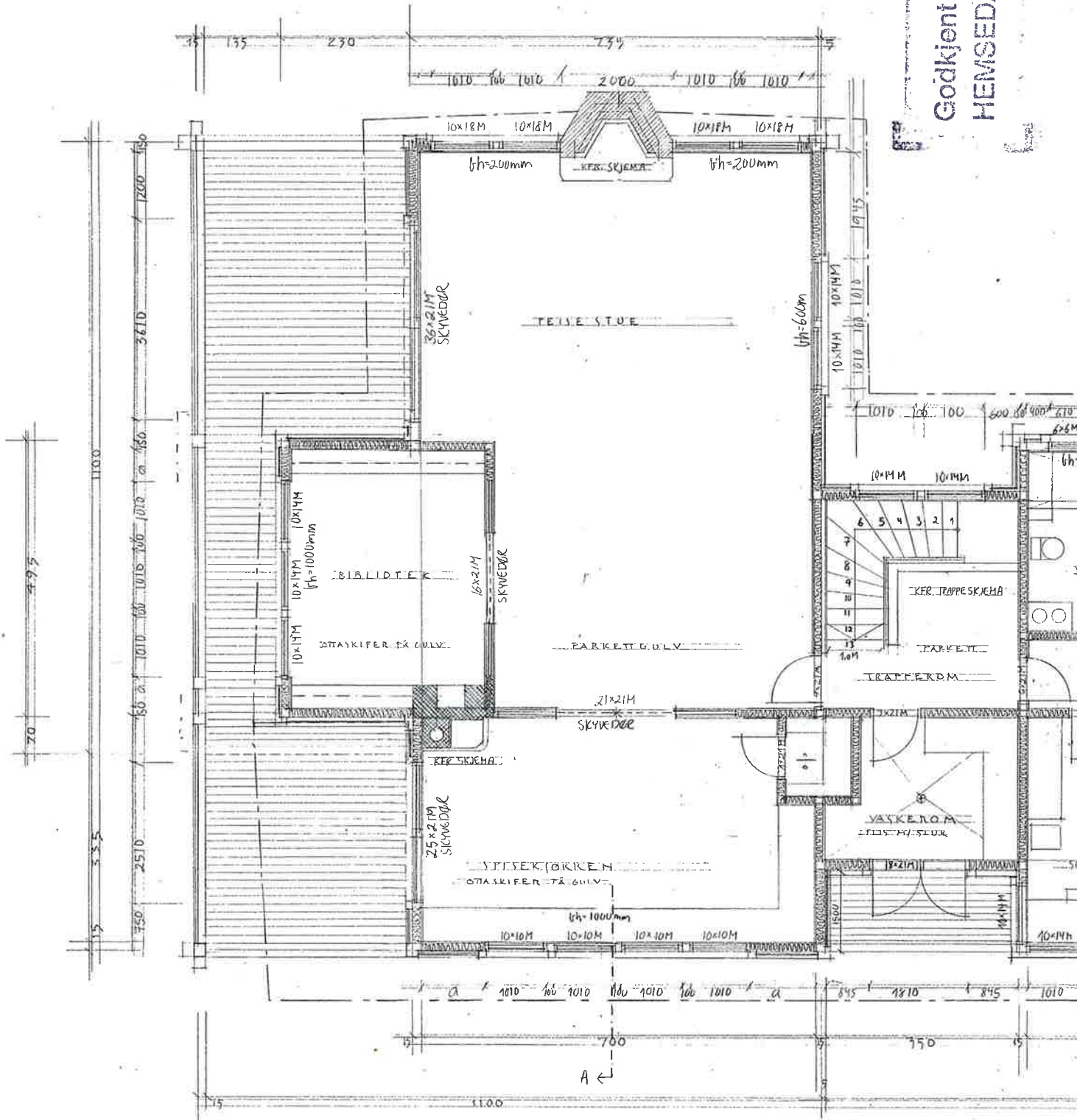
2 1. 08. 98

59/44

L42

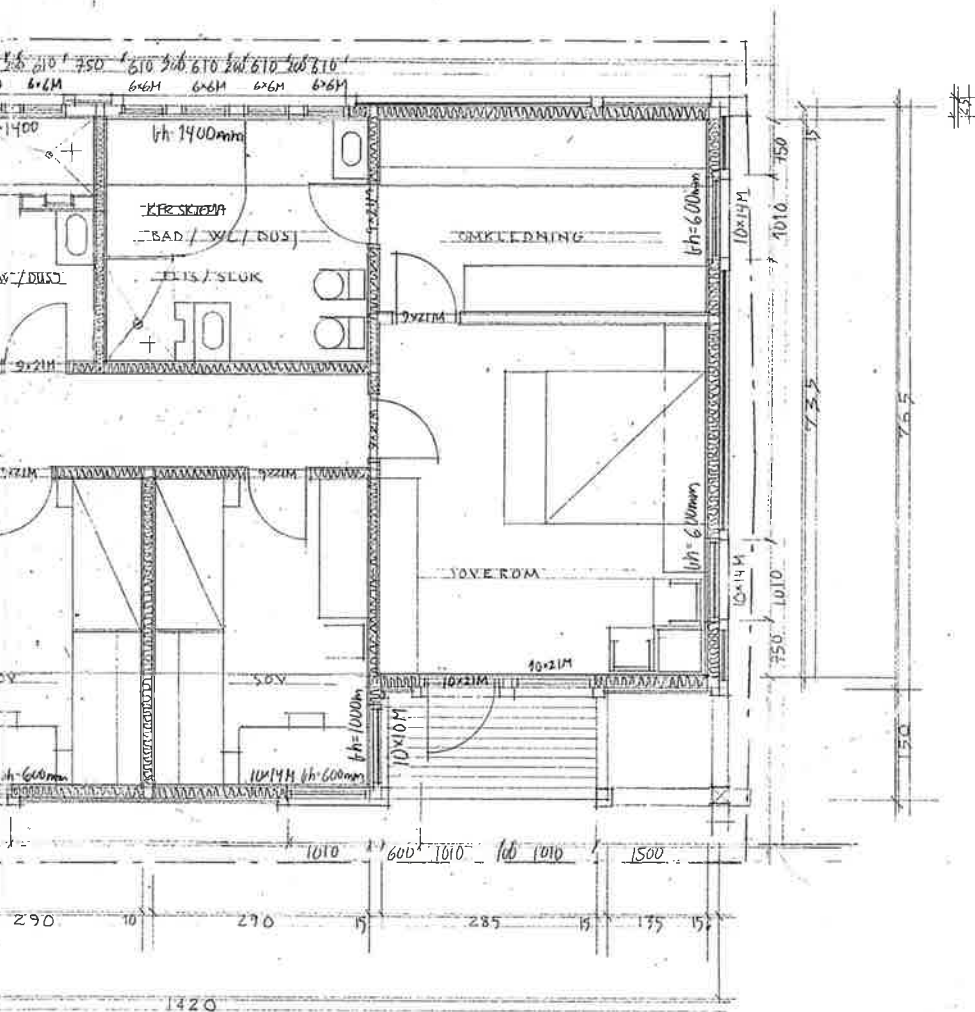
Godkjent sak nr 25/98

HEMSEDAL BYGNINGSRAD



Utreckning av 3RA (TAB) 2 etg

$$\begin{aligned}
 14,08m \times 6,38m &= 89,8304m^2 \\
 + 10,20m \times 0,85m &= 8,67m^2 \\
 + 1,45m \times 5,75m &= 8,3375m^2 \\
 + 7,0m \times 14,12m &= 98,84m^2 \\
 + 2,3m \times 4,60m &= 10,58m^2 \\
 \hline
 \text{Sum} &= 216,2579m^2 \approx \underline{216m^2}
 \end{aligned}$$



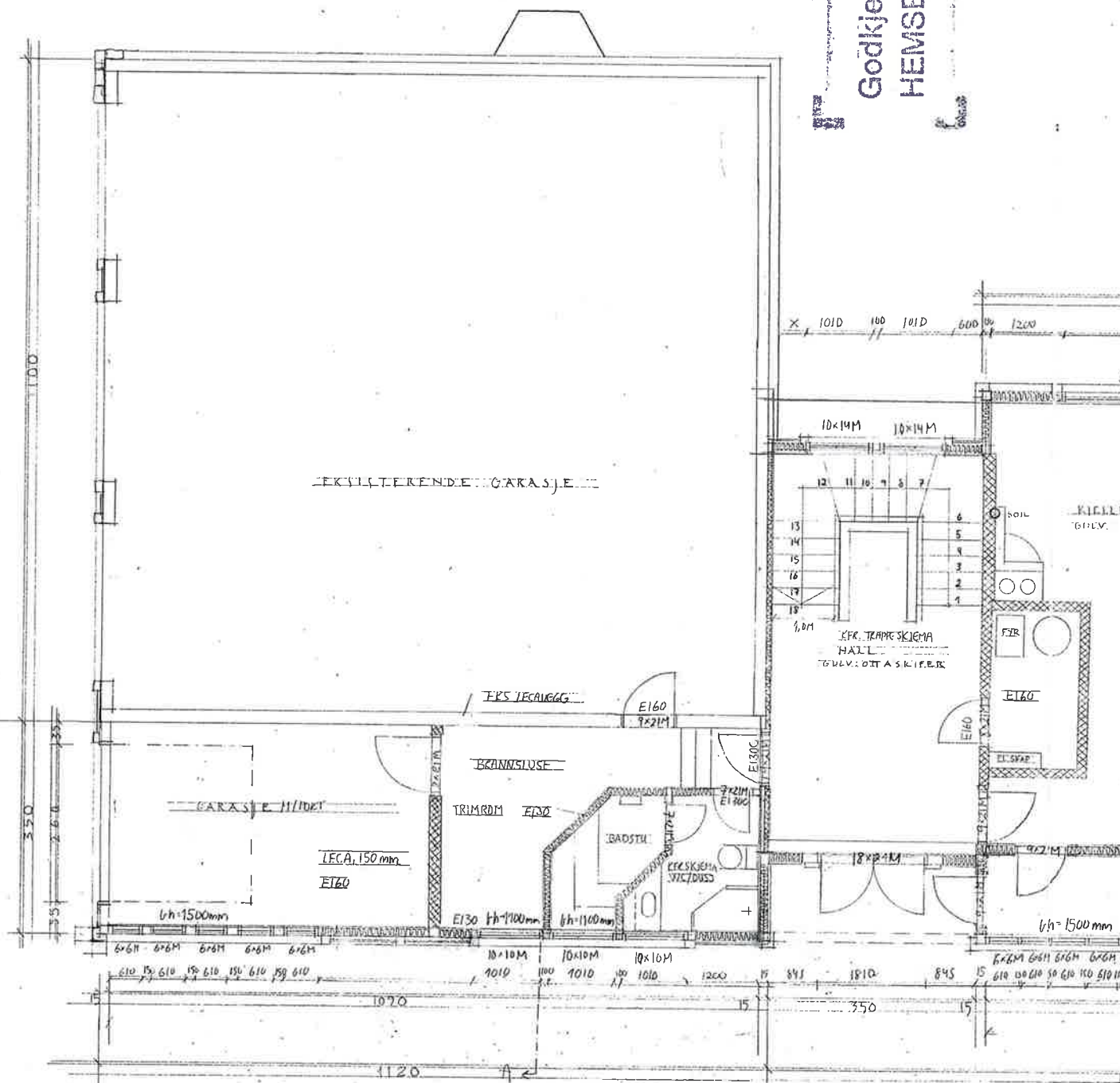
496/98

21. 08. 78

59/49

Godkjent sak nr 257/98
HEMSEDAL BYGNINGSRAD

SEKSTTERENDE GARASJE



OMBYGGING AV GARASJE TIL VÅNINGSHUS
 MED GARASJE UNDERETG.
 MÅL 1:100
 TEGN NR 02
 18.5.1978

Garasje areal i fjor totalt : $111,83 + 18,9392 \text{ m}^2 = 130,769 \text{ m}^2 \approx 131 \text{ m}^2$

- garasje : $5,32 \text{ m} \times 3,56 \text{ m} = 18,9392 \text{ m}^2 \approx 19 \text{ m}^2$

Utregning av BRA (GAB) f. etg.

$13,8 \text{ m} \times 7,28 \text{ m} = 100,464 \text{ m}^2$

+ $2,75 \text{ m} \times 1,50 \text{ m} = 4,125 \text{ m}^2$

+ $3,40 \text{ m} \times 0,19 \text{ m} = 0,646 \text{ m}^2$

+ $10,76 \text{ m} \times 3,55 \text{ m} = 38,198 \text{ m}^2$

+ $0,15 \text{ m} \times 2,28 \text{ m} = 0,342 \text{ m}^2$

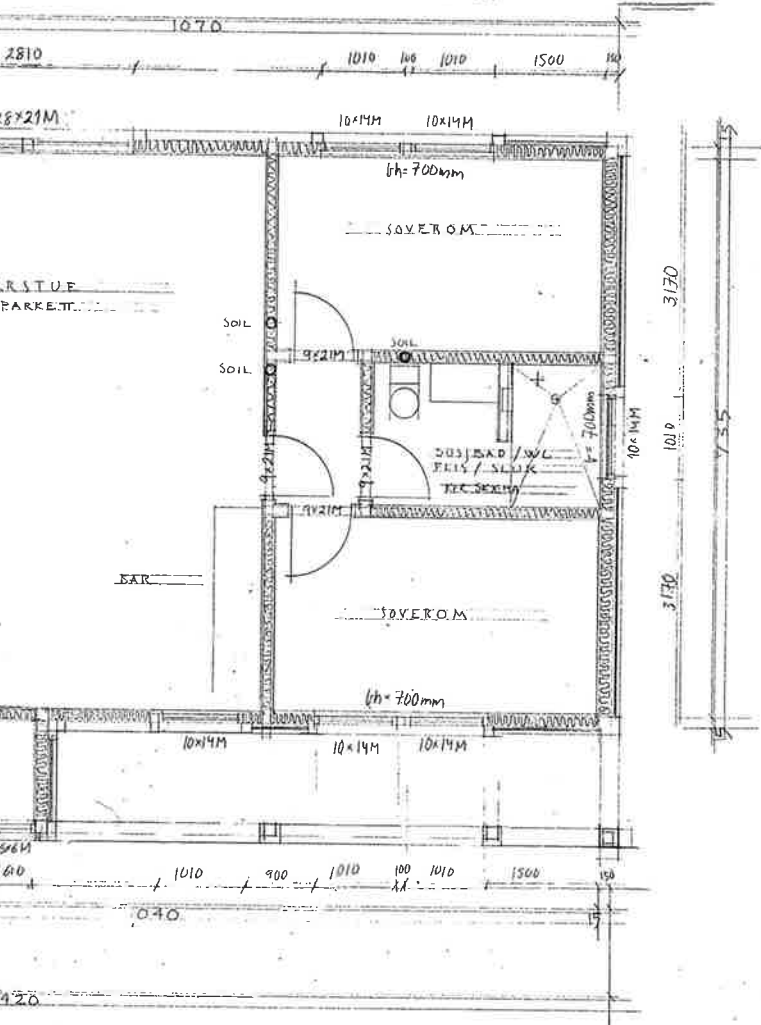
+ $0,29 \text{ m} \times 4,33 \text{ m} = 1,2557 \text{ m}^2$

- $3,6 \text{ m} \times 0,88 \text{ m} = -3,096 \text{ m}^2$

$141,935 \text{ m}^2$

+ garasje : $10,6 \text{ m} \times 10,55 \text{ m} = 111,83 \text{ m}^2$

Sum : $253,765 \text{ m}^2 \approx 254 \text{ m}^2$



FOR JAN LOKEN ULSAK HEMSEDAL

One/Br. 59/49

Utskrift av møtebok

for Hemsedal bygningsråd

Møte ble avholdt den 17.08.82

Av 5 medlemmer var 5 tilstede, samt varamenn

Rådgivere:

Sak nr. 136/82: Jan Løken, 3560 Hemsedal.

Søknad om utslippstillatelse fra ny enebolig på Fredheim gård, gnr. 59, bnr. 49.

Saksbehandler: Teknisk sjef Arvid Jakobsen.

Bygningssjefen tilrår slikt vedtak:

I medhold av lov om vern mot vannforurensing § 10, annet ledd, og i samsvar med forskrifter for utslipp av avløpsvann fra boligbebyggelse med separate avløpsløsninger, gir Hemsedal bygningsråd utslippstillatelse som omsøkt på følgende betingelser:

- Det nedsettes tre-kamret slamavskiller med volum 4m^3 , fordelt med 2m^3 på 1. kammer og 1m^3 på 2. og 3. kammer.
- Det etableres infiltrasjonsgrøft med lengde minst 20 meter.
- Fra bolig til slamavskiller, og fra slamavskiller til infiltrasjonsgrøft legges tett ledning med diameter minst 100 mm.
- I infiltrasjonsgrøft legges drenerør med diameter minst 100 mm, som avsluttes med lufteør minst 50 cm over bakken, og sikret med pipehatt.
- Før slamavskiller overgraves og grøfter igjenfylles skal teknisk etat varsles for inspeksjon av anlegget.

VEDTAK:

Tilrådingen er enstemmig godkjent

HEMSEDAL BYGNINGSRÅD 17/8 1982 SIGN. *Al.*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bolig & Prosjektmegling AS	Oppdragsnr.	78240087		
Adresse	Lykkjavegen 66				
Postnr.	3560	Sted	HEMSEDAL		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4,5 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	24269669		
Selger 1 Fornavn	Kerstin	Etternavn	Levorsen Aulund		
Selger 2 Fornavn	Knut	Etternavn	Aulund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar Lukt i badekar hvis sluket er tørt pga maglende bruk.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar Tilbakeslag én gang pga uventet full kloakkum

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Sprekker i garasjen, ref tilstandsrapport. Uendret i vår eiertid.
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar Alt er godkjent

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar Tilstandsrapport utarbeidet ifm salget

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Pkt 13.1 er besvart med «nei» pga feil i formularet. Svaret er «ja», se kommentar.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

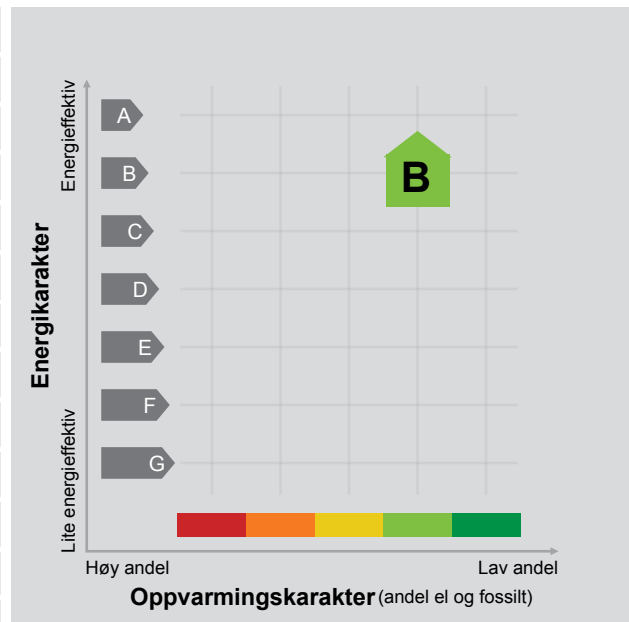
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Lykkjavegen 66
Postnummer	3560
Sted	HEMSEDAL
Kommunenavn	Hemsedal
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19876616
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	dde86b5c-963b-4a4e-8ea2-c5c2e6c48d0f
Dato	03.03.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 26 550 kWh pr. år

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

24 165 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

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

- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Redusér innetemperaturen**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Tidsstyring av panelovner**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	468
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lykkjavegen 66
Postnummer: 3560
Sted: HEMSEDAL
Kommune: Hemsedal
Bolignummer: H0101
Dato: 03.03.2024 16:44:42
Energimerkenummer: dde86b5c-963b-4a4e-8ea2-c5c2e6c48d0f

Kommunennummer: 3326
Gårdsnummer: 59
Bruksnummer: 174
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 19876616

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Hemsedal kommune

AULUND KNUT
LYKKJAVEGEN 66
3560 HEMSEDAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert saksnr.
	2022/3244-6	21.11.2022	498/22

59/174 Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Lykkjavegen 66

Vedtak

Søknaden om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er godkjent, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 21-4 og 20-3.

Vilkår for tillatelsen:

1. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet stanser i mer enn 2 år.
2. Bygningen kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Gebyr for behandling av søknaden

Det blir sendt ut faktura til tiltakshaver, AULUND KNUT, LYKKJAVEGEN 66, 3560, HEMSEDAL i etterkant av vedtaket. Fakturagrunnlaget for behandling av søknaden er 3 550,-.

Kommunens gebyrregulativ for tekniske tjenester finner du her:

<https://www.hemsedal.kommune.no/siteassets/fra-gammel-losning/teknisk-eiendom-og-naring/del-1/gebyrregulativ-2022---vedtatt-k-sak-1162021.pdf>

Opplysninger om saken

Vi mottok 26.09.2022 søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket omhandler bruksendring av 70 m² garasje til oppholdsrom, herunder soverom, kjøkken, stue, bad og gang. Det er intern gjennomgang til eksisterende bolig, og opprettes dermed ikke en egen selvstendig boenhet.

Det ble 12.10.2022 sendt foreløpig svar til søknaden og etterspurt tilleggsdokumentasjon og avklaringer med tanke på selvstendig boenhet eller ikke. Vi mottok 14.11.2022 opplysninger om at det ikke var en selvstendig boenhet, og øvrige etterspurte tilleggsdokumentasjon. 18.11.2022 ble det etterspurt skjema for selvbyggeransvar, som vi mottok 20.11.2022.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen:

- Plantegninger, datert 05.11.2022 og 14.11.2022
- Snittegning, mottatt 26.09.2022
- Fasadetegninger, mottatt 26.09.2022

Plangrunnlaget

Eiendommen er regulert til jord- og skogbruk, L5, i reguleringsplan Ulsåk sentrum, planID 1989003.

Det er ikke behov for dispensasjon fra arealformålet, da det kun er søkt om bruksendring innenfor eksisterende bolig.

Nabovarsling

Det er ikke gjennomført nabovarsling av søknaden.

Kommunen kan ikke se at det er behov for å gjennomføre ytterligere nabovarsling, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Ansvar i byggesaken

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Ansvaret skal videreføres til ansvarlige foretak, og dersom tiltaket ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlig foretak, har tiltakshaver ansvar, jf. pbl. § 23-1.

Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, har ansvar for at søknaden, skal samordne ansvarlige foretak og sørge for at alle oppgaver er ansvarsbelagt, jf. pbl. § 23-4. Ansvarlig søker har ansvaret for at tiltaket blir avsluttet ved å sende inn nødvendige opplysninger ved søknad om ferdigattest.

Det er søkt om ansvarsrett som selvbygger da tiltaket omhandler egen bolig/fritidsbolig til eget bruk i tiltaksklasse 1, jf. pbl. § 23-8 og SAK10 § 6-8. Søker har erklært ansvarsrett, og dermed sannsynliggjort kompetanse.

Kulturminner

Hvis det under anleggsarbeidet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen skal varsles, jf. kulturminneloven § 8-2.

Informasjon om klagerett

Part eller annen med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 2 første ledd bokstav e og 28. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunktet du mottok vedtaket, jf. fvl. § 29. Du må opplyse om datoen for når du mottok vedtaket, hvilket vedtak du klager på, endringer du ønsker, og begrunnelse for klagen. I tillegg må du skrive under på klagen.

Selv om du har mulighet til å klage, kan vedtaket normalt gjennomføres straks. Hvis du mener at vedtaket må gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, kan du be om dette, jf. fvl. § 42. Avgjørelse om utsatt iverksetting kan du ikke klage på.

Du kan sende klagen din skriftlig til Hemsedal kommune, Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal eller postmottak@hemsedal.kommune.no.

Hvis kommunen ikke endrer vedtaket etter klage, vil klagen bli sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for klagebehandling.

Du kan ikke reise søksmål om gyldigheten eller erstatning som følge av vedtaket, uten at du har benyttet klageadgangen din, og klagen er avgjort av den høyeste klageinstansen som står åpen, jf.

fv. § 27 b. Dersom det har gått 6 måneder fra du fremsatte klage første gang, og det ikke er din feil at klageinstansen ikke har avgjort saken, kan du likevel reise søksmål, jf. fv. § 27 b.

Med hilsen

Elisabeth Skaret Lund

Rådgiver

Elektronisk godkjent uten signatur

Beskrivelse

Prosjekt: 000155 Kinneberg bygg og brannsikring as
 Kalkulasjon: Knut Aulund
 Detaljnivå: Element Post



2. Yttervegg

ELEMENT	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS	
Utlekking og isolasjon på yttervegg	90,0 m²	37,8	446,6	40 189,5	
POST	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Mineralull A-plate - vegg	150	90,0 m ²	8,6	190,6	17 150,4
Diffusjonstett plast (Vegg)	0,15 mm	90,0 m ²	4,3	41,9	3 767,4
Utlekking for innv. kledning c/c 600	36x48	90,0 m ²	16,2	116,3	10 463,4
Mineralull X32-plate	50	90,0 m ²	8,6	97,9	8 808,3
Sum 2. Yttervegg		37,8			40 189,5
Sum akkumulert		37,8			40 189,5

3. Vindu og dør

ELEMENT	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS	
Lite vindu	0,0 stk	0,0	1,0	0,0	
POST	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Vannbrett gran for beslag	45x70	0,0 m	0,0	124,2	0,0
Vannbrettbeslag, galv. stål (2m)	B=100	0,0 lm	0,0	203,3	0,0
Vannbrett gran for beslag	45x95	0,0 m	0,0	144,7	0,0
Fuging, polyure. fugem. vindu+dør	15mm fuge	0,0 lm	0,0	145,3	0,0
Vindu av furu, toppsv. hvitmalt	12x12	0,0 stk	0,0	554,0	0,0
Karmlist furu, ferdig malt	12x58	0,0 lm	0,0	94,4	0,0
Utforing furu dør/vindu	21x170	0,0 m	0,0	159,2	0,0
Utvendig karmlist dør/vindu	19x98	0,0 m	0,0	64,3	0,0
Vannbrettbeslag, galv. stål (1m)	B=300	0,0 lm	0,0	203,3	0,0

ELEMENT	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS	
Stort vindu	5,0 stk	37,8	5 571,1	27 855,7	
POST	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Dytteremse rundt dør	25x60 mm	120,0 lm	1,4	13,6	1 633,2
Vannbrett gran for beslag	45x95	10,5 m	1,3	62,1	652,1
Åpninger i bindingsverk, 1-2 m ²	48x198	5,0 stk	2,1	568,2	2 840,9
Karmlist furu, ubehandlet	12x70	42,0 lm	5,0	93,8	3 939,2
Utforing furu dør/vindu	21x170	40,0 m	12,0	229,1	9 162,8
Utvendig karmlist dør/vindu	19x98	42,0 m	4,0	64,4	2 705,2
Vindspærre-remse, tape	7,5 cm	42,0 lm	1,0	30,9	1 296,1
Klemlist	11x23	42,0 stk	2,5	34,7	1 458,2
Vindu av furu, fastkarm	20x020	5,0 stk	6,0	600,8	3 003,8
Vannbrettbeslag, galv. stål (1m)	B=100	11,0 lm	2,4	105,8	1 164,2

ELEMENT	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS	
Ytterdør	2,0 stk	15,6	7 409,9	14 819,8	
POST	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Utvendig karmlist dør/vindu	19x98	12,0 m	1,2	64,3	771,2
Vannbrett gran for beslag	45x95	2,0 m	0,2	144,7	289,4
Vannbrettbeslag, galv. stål (1m)	B=300	2,0 lm	0,4	203,3	406,6
Klemlist	11x23	10,4 m	0,6	34,8	361,8
Vindspærre-remse, tape	7,5 cm	10,0 lm	0,2	29,2	291,8
Ytterdør, hvit	10x21	2,0 stk	4,8	1 195,6	2 391,2
Sylindersett SY 5525		2,0 stk	1,2	1 260,3	2 520,6
Dørvrider Ytterdør	Fkr	2,0 stk	0,7	481,9	963,9
Åpninger i bindingsverk, 2-3 m ²	48x198	2,0 stk	0,8	739,4	1 478,7
Dytteremse rundt dør	25x60 mm	20,0 lm	0,2	12,8	255,6
Fuging, polyure. fugem. vindu+dør	15mm fuge	10,0 lm	1,6	145,3	1 453,4
Utforing furu dør/vindu	21x170	12,0 m	1,4	159,2	1 910,2
Feielist, eik lakkert, 9x50mm	9x50mm	2,0 lm	0,2	110,0	220,0
Karmlist furu, ferdig malt	12x58	12,0 lm	1,4	94,4	1 133,3
Terskelbeslag 1 knekk, plastisert stål (1m)	B=300	2,0 stk	0,4	186,1	372,2
POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Vinduer ihht tilbud		1,0 stk	0,0	23 000,0	23 000,0

Beskrivelse

Prosjekt: 000155 Kinneberg bygg og brannsikring as
Kalkulasjon: Knut Aulund
Detaljnivå: Element Post



Ytterdører ihht tilbud	1,0 stk	0,0	17 250,0	17 250,0
Sum 3. Vindu og dør		53,4		82 925,5
Sum akkumulert		91,2		123 115,0

4. Overflater Vegg, gulv, himling

1. Etasje

ELEMENT	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS	
Soverom 11m2	1,0 stk	26,8	34 492,6	34 492,6	
POST	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Gulvlist furu, ferdig malt	12x58	16,0 lm	1,9	80,5	1 288,5
Taklist furu, ferdig malt	21x45	16,0 lm	2,1	109,5	1 751,8
Veggpanel 14x120	14x120	38,0 m ²	11,9	482,3	18 327,8
Panel himling 14x120	14x120	12,0 m ²	3,7	482,3	5 787,7
Laminat, 250kr/m2	15 mm	12,0 m ²	7,2	611,4	7 336,8

ELEMENT	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS	
Soverom 15m2	1,0 stk	34,8	44 701,6	44 701,6	
POST	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Gulvlist furu, ferdig malt	12x58	22,0 lm	2,6	80,5	1 771,7
Taklist furu, ferdig malt	21x45	22,0 lm	2,9	109,5	2 408,8
Veggpanel 14x120	14x120	50,0 m ²	15,6	482,3	24 115,5
Panel himling 14x120	14x120	15,0 m ²	4,7	482,3	7 234,7
Laminat, 250kr	15 mm	15,0 m ²	9,0	611,4	9 171,0

ELEMENT	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS	
Bad 5,8m2	1,0 stk	29,7	47 135,4	47 135,4	
POST	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Taklist furu, ferdig malt	21x45	12,0 lm	1,6	109,5	1 313,9
Utlekking	23x48	0,0 m ²	0,0	94,5	0,0
Faspanel, gran, himling	14x120	6,0 m ²	1,9	599,8	3 598,9
Spikerslag for membran i våtrom	22x148mm	28,0 m ²	5,0	99,5	2 785,7
Gulvavretting med avrettingsmasse	0-30	6,0 m ²	0,4	517,6	3 105,3
Gulvflis	10x20	6,0 m ²	9,7	1 446,3	8 677,7
Baderomspanel innv.vegg	11 mm	28,0 m ²	11,1	987,6	27 653,9

ELEMENT	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS	
Gang 3,3m2	1,0 stk	13,7	17 850,5	17 850,5	
POST	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Gulvlist furu, ferdig malt	12x58	10,0 lm	1,2	80,5	805,3
Taklist furu, ferdig malt	21x45	10,0 lm	1,3	109,5	1 094,9
Veggpanel 14x120	14x120	24,0 m ²	7,5	482,3	11 575,4
Panel himling 14x120	14x120	4,0 m ²	1,2	482,3	1 929,2
Flis	15 mm	4,0 m ²	2,4	611,4	2 445,6

ELEMENT	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS	
Stue/kjøkken 31,2m2	1,0 stk	71,8	76 270,7	76 270,7	
POST	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Gulvlist furu, ferdig malt	12x58	24,0 lm	2,9	80,5	1 932,7
Taklist furu, ferdig malt	21x45	24,0 lm	3,2	109,5	2 627,8
Veggpanel 14x120	14x120	57,0 m ²	17,8	482,3	27 491,7
Panel himling 14x120	14x120	32,0 m ²	28,8	770,4	24 653,8
Laminat 250kr/m2	15 mm	32,0 m ²	19,2	611,4	19 564,8

3. Innv vegg (ramme) og isolasjon

ELEMENT	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS	
1. etg Innervegg 36x98, isolert,	58,0 m²	25,1	353,6	20 510,0	
POST	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Mineralull A-plate - vegg	100	58,0 m ²	5,6	113,2	6 565,0
Enkelt bindingsverk heltre u/spikerslag	36x98	58,0 m ²	19,5	240,4	13 944,9

ELEMENT	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS	
1. etg Innerdør, hvit 9x23	4,0 stk	15,8	3 934,2	15 736,7	
POST	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS

Beskrivelse

Prosjekt: 000155 Kinneberg bygg og brannsikring as
Kalkulasjon: Knut Aulund
Detaljnivå: Element Post



Innerdør hvitmalt Diplomat Emil	9x21	4,0 stk	4,8	1 757,6	7 030,3
Utføring furu dør/vindu	21x34	24,0 m	2,9	82,5	1 979,5
Dytterensse rundt dør	25x60 mm	44,0 lm	0,5	12,8	562,3
Feielist, eik lakkert, 9x30mm	9x30mm	3,6 lm	0,4	103,9	373,9
Dørvrider Innerdør	Matt fkr	4,0 stk	1,4	314,4	1 257,6
Karmlist furu, ferdig malt	12x58	48,0 lm	5,8	94,4	4 533,1
Sum 4. Overflater Vegg, gulv, himling			217,7		256 697,5
Sum akkumulert			308,9		379 812,5

5. Bjelkelag og nedforet himling

ELEMENT	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS	
Bjelkelag av tre 48x198, mot kryprom, påforet 98mm, parkett ask	67,0 m²	36,5	757,3	50 740,0	
POST	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Undergulv av sponplater	22mm	67,0 m ²	12,1	328,4	22 004,8
Bjelkelag, c/c 600 mm	48x198	67,0 m ²	17,7	338,0	22 644,0
Kantbjelke av heltre	36x198	28,1 m	6,8	216,5	6 091,2
POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Nedføring av himling c/c 600	48x98	67,0 m²	24,1	306,9	20 564,3
Sum 5. Bjelkelag og nedforet himling			60,6		71 304,3
Sum akkumulert			369,5		451 116,8

7. Kjøkken

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Kjøkken, 40000 kr inkl hvitevarer		1,0 stk	36,0	63 640,0	63 640,0
Sum 7. Kjøkken			36,0		63 640,0
Sum akkumulert			405,5		514 756,8

8. Ventilasjon

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Balansert ventilasjon, komplett		1,0 stk	36,0	46 390,0	46 390,0
Sum 8. Ventilasjon			36,0		46 390,0
Sum akkumulert			441,5		561 146,8

11. Rigg og drift

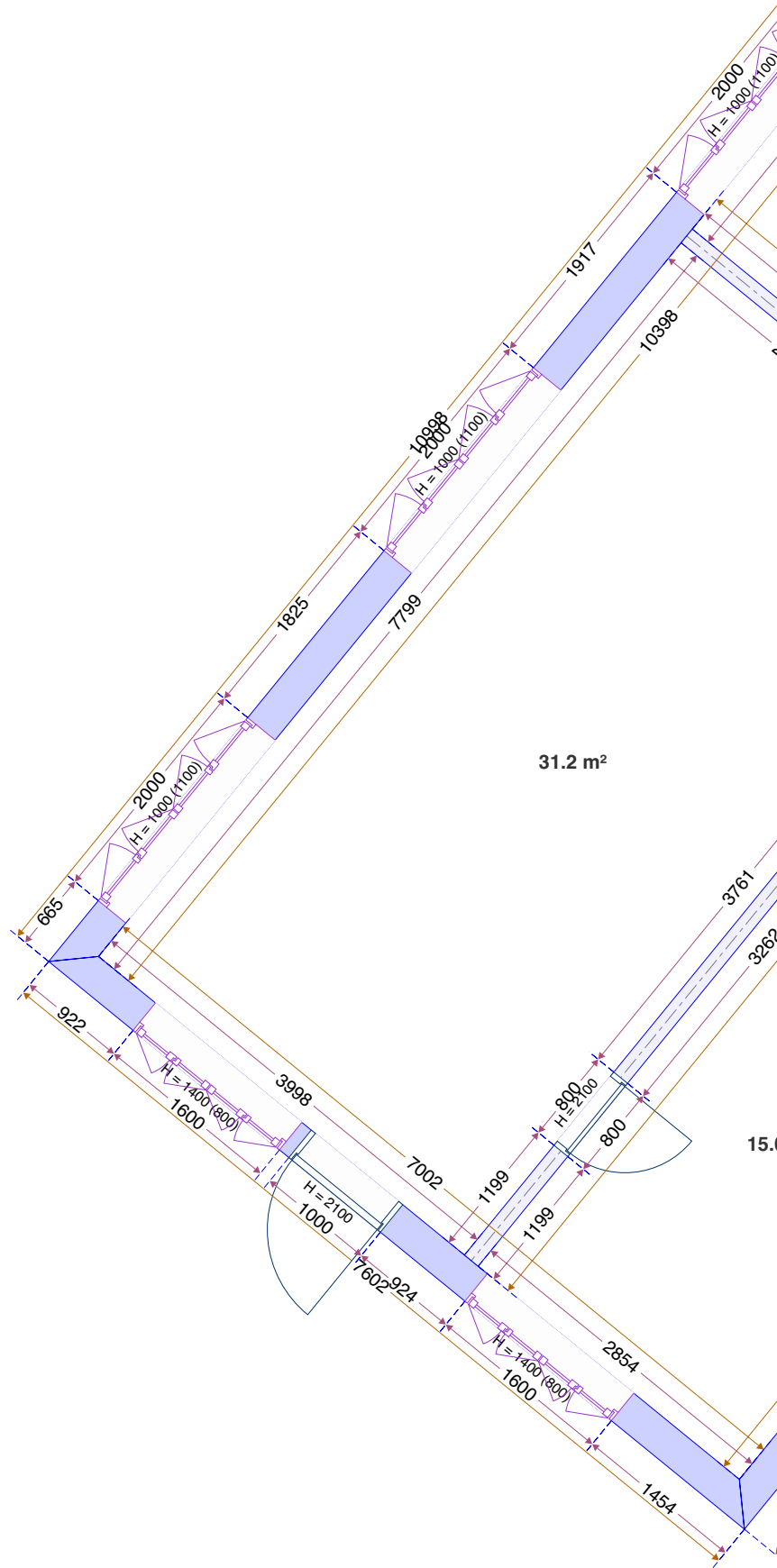
POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	SUM TIDSF.	ENH. PRIS	SUM PRIS
Rigg og drift		1,0 stk	60,0	29 400,0	29 400,0
Sum 11. Rigg og drift			60,0		29 400,0
Sum akkumulert			501,5		590 546,8

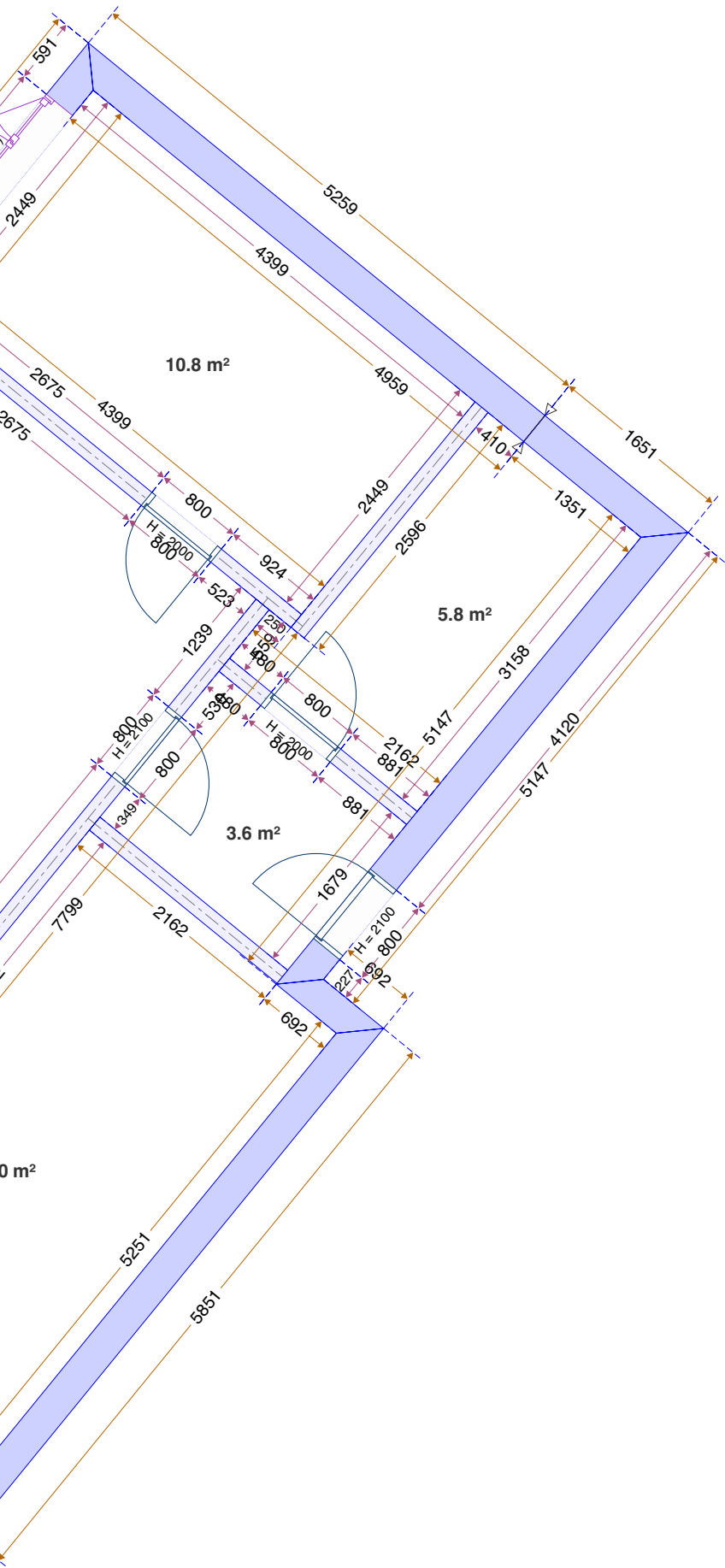
Underentreprenører

NAVN	SUM
Elektriker	77 000,00
Rørlegger	88 000,00
Sum underentreprenører:	165 000,00

Sum tidsforbruk:	501,5
Sum (eks. mva.):	755 546,8
Mva.:	188 886,7
Sum (inkl. mva.):	944 433,5

Lykkjavegen 66 - Ground floor - 27 Feb 2024





Scale

0

5m



Tilstandsrapport

📍 Lykkjavegen 66, 3560 HEMSEDAL

📖 HEMSEDAL kommune

gnr. 59, bnr. 174

Areal (BRA): Enebolig med utleieleilighet. 468 m²



Befaringsdato: 23.02.2024

Rapportdato: 28.02.2024

Oppdragsnr.: 10666-1191

Referansenummer: AK7364

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringsseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid

Uavhengig Takstingeniør

martin@valdrestakst.no

911 23 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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, aneks, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Huset ble påbegynt i 1998 med ferdigattest november -1999 og er 25 år gammelt. En må være klar over husets alder og at det er oppført i h.h.til andre forskrifter en de som gjelder i dag. Huset fremstår som løpende vedlikeholdt og i bra stand.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik, spesielt når det gjelder ventilasjon fra våtrommene.

Dette er en oppdatering av tidligere tilstandsrapport avholdt i januar i 2023. Det er nå kun avholdt en kort befaring og gjennomgang. I følge eier er det ikke gjort noe med huset siden forrige befaring.

Enebolig med utleieleilighet. - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket var ved befaring dekket av snø og ikke besiktiget.

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Ikke besiktiget om det er montert takstiger.

Vegger i bindingsverk, utvendig imitert stav laft konstruksjon med bunnstokk, søyler og dragere, panelt med låvepanel.

Taket over soveromavdelingen er bygd opp med selvbærende takstoler, taket over stue og kjøkken er bygd opp på laminerte dragere, sperrer og isolasjon. En ser is og istapper over et felt på ca 4 meter rett over deler av kjøkkenet. Det tyder på at det ikke er gjennomlufting i disse fakkene. Malte koblede trevinduer med 2+1 lags glass. To fløyete inngangsdør med to store ruter i hver dør.

Det er til sammen fem stk heve skyvedører i huset, en ut fra stue i første etasje til uteplass, i andre etasje er det en ut fra kjøkken og en fra stue til veranda, en ut fra vaskerom til overbygget tørkeplass, en ut fra store soverom til luftebalkong.

Veranda over deler av garasjen. Her er det betong elementdekke med membran og tregulv. Ved befaring var verandaen dekt med snø og tekkingen ikke inspisert.

Opplyst av eier. Terrasse foran stuen, her ble det lagt nye terrassebord i 2019.

Tre stk enkle uisolerte garasjeporter, en isolert garasjeport, alle med motor og bryter inne.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv.

Første etasje. Vannbåren varme i stort sett alle gulv utenom i garasjeanlegg og i soverommene, varmekabel i gulv i kontor. Skifer på gulv i inngangsparti, entre/hall, teknisk rom, gjestebad, gang ned i garasje, støpt gulv i garasjeanlegg. I leiligheten er det flis på alle gulv og bad.

Andre etasje, her er det vannbåren varme i alle gulv utenom i soverommene, lutet og såpebehandlet furugulv i kjøkken, tv-stue og

soveromsavdeling, fliser og parkett i stue, fliser på gulv i vaskerom og begge badene. Tredje etasje. Her er det beiset furugulv.

Vegger.

Første etasje. Beiset-behandlet panel på vegger i stort sett alle rom utenom baderommene som har flis/panel. Granpanel i badstue, Malt puss i teknisk rom og garasjeanlegg. I garasjen er det trevegger mot kontor-bod.

Andre etasje. Bred/pusset villmarkspanel i stue, ellers stort sett behandlet/beiset furupanel i øvrige rom, fliser/panel i begge baderommene. Tredje etasje. Ubehandlet furupanel på vegger.

Himling.

Første etasje. Malte himlinger i bad og nedgang til garderobe. Ellers er det behandlet/beiset panel i himlinger i alle rom, malt panel i himling i gjestebad, granpanel i badstue, malt elementdekke i garasjeanlegg og gipsplater i den minste garasjen. Bjelker i himling i entre/hall og stue/kjøkken.

Andre etasje. Behandlet panel i himlinger i samtlige rom, mønet himling i stue og skråhimling i kjøkken. Malt panel med bjelker i soveromshimlinger.

Tredje etasje. Ubehandlet furupanel.

Trebjelkelag i soveromsavdeling og elementdekke i stue og kjøkken i andre etasje.

I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger. Denne bygningen er oppført før regelverket trötte i kraft.

Piper. Det er tre stk elementpiper i bygningen.

Ildsted. Stor etasjeovn i entre/hall. Murt peis med innsats i utleieleilighet. I andre etasje er det murt stor åpen peis i stue, murt peis i tv-stue og kjøkken, begge med innsats med dører.

Garasjeanlegg.

Gulv.

Støpt og pusset betonggulv.

Vegger.

Pusset leca/betongvegger. En upusset lecavegg i den minste garasjen

Himling.

Malt elementdekke. Gipsplater i den minste garasjen.

Malt heltre svingtrapp mellom første og andre etasje, malt heltre rett trapp mellom andre og tredje etasje.

I leilighet i første etasje er det ubehandlede heltre furu fyllingsdører.

I andre etasje er det malte fyllingsdører samt to fløyete dører med småruter mellom hhv. stue og tv-stue og mellom stue og kjøkken.

En del fast innredning. Plassbygde køyesenger 2+1 og skap på begge soverom i første etasje.

Plassbygde garderobeskap i walk inn garderobe i

Beskrivelse av eiendommen

andre etasje.

VÅTROM

Bad

Badet er lite brukt og i god stand.

Vegger: Furupanel og fliser. Fliser på to vegger, dusjvegger og bak baderomsinnredningen. Furupanel ellers.

Himling. Malt panel. Downlights.

Tilnærmet flatt badegulv, 12 mm fall inne i dusjhjørnet, 100 mm høy terskel.

Smøremembran synlig i sluket. Lett tilkomst.

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett, dusjhjørnet og dør inn til badstue.

Ventil i himling, men denne suger ikke. Ventil i vindu. Manger tilluft - spalte mellom dør og terskel.

Dusjhjørnet er i hjørnet mot yttervegg og ikke mulig med hulltaking. Dusjhjørnet er nøye undersøkt og det er ikke registrert riss mellom flisene eller andre skader.

Bad/vaskerom - leilighet.

Bad/vaskerom i leiligheten er i bra stand.

Vegger: Furupanel og fliser. Fliser i dusjnise og bak baderomsinnredning, furupanel ellers.

Himling. Furupanel. Downlights.

Flatt baderomsgulv, litt fall mot sluk under dusjkabinett, terskel 30 mm.

Sluk ikke besiktiget da det var midt under dusjkabinett.

Klosett, baderomsinnredning med helstøpt servantplate, dusjkabinett med glass vegger og dør, opplegg for vaskemaskin.

Ventil i himling, men denne suger ikke. Ventil i vindu. Manger tilluft - spalte mellom dør og terskel.

Boret inn pinner fra soverom og inn i vegg bak dusjkabinett. Her var det tørt.

Vaskerom

Vaskerom med støpt gulv med fliser og vannbåren varme. Beiset panel på vegger og himling.

Sluk med lett tilkomst, fall på gulvet.

Beiset panel på vegger og himling.

Fall mot sluk og høy terskel.

Synlig mansjet og membran i sluket.

Plassbygd heltre furu innredning med benker og skap, nedfelt stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ventil i himling, men denne suger ikke. Manger tilluft - spalte mellom dør og terskel.

Boret inn pinner fra soverom vaskemaskin. Tørt.

Bad i forb. med store soverom

Stort bad med dusj, badekar og stor baderomsinnredning.

Vegger: Flis i brystningshøyde i hele dusjhjørnet, beiset furupanel over brystning.

[Gå til side](#)

Himling. Malt furupanel, downlights.

Tilnærmet flatt badegulv, 10 mm fall inne i dusjhjørnet, 25 mm høy terskel.

Synlig mansjett i sluk.

Stor baderomsinnredning med to nedfelte servanter, klosett, stort boblebadekar, dusjhjørnet.

Ingen ventilasjon på badet.

Målt med stikkpinner fra soveromsgang og bak våt sone i dusjhjørnet. Her er det tørt.

Gjestebad

Gjestebad med dusjkabinett.

Vegger. Brystning med flis og beiset panel.

Himling. Malt panel.

15 mm fall fra midt i rommet til sluk, og 30 mm til topp terskel.

Sluk ikke besiktiget da det er plassert under dusjkabinett.

Gjestebad med dusjkabinett, klosett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Ingen ventilering av rommet og ingen tilluft.

Her er det dusjkabinett. Yttervegg på ene siden og bad på andre siden.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Stor kjøkkeninnredning med malte profilerte eik heltre fronter. Alle hvitevarer er integrert i innredningen.

Avtrekk ut gjennom yttervegg.

Meget bra, fin og stor kjøkkeninnredning med masse benkeskap og overskap. Malte profilerte heltre eik fronter, slipt og polert sort granitt stein benkeplater. Alle hvitevarer er integrert i innredningen + dør inn til kjølerom.

Ventilator med avtrekk ut gjennom veggen.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Badstu i forbindelse med bad i første etasje.

Gran trelemmer på gulv, gran panel på vegger, himling og benker.

Kjølerom med kjøleromsdør inn fra kjøkken.

Kjøleaggregat ut mot vaskerom.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Samlestokk for rør i rør anlegg er i himling og ved gulv i teknisk rom.

Plast avløpsrør inne i huset og fra huset til kommunalt anlegg.

Det er fra opprinnelsen planlagt og lagt opp røranlegg for balansert ventilasjonsanlegg. Selve anlegget ble ikke montert derfor er det ingen ventilasjon utenom ventiler i vinduer i huset i dag.

Nå har en mulighet til å montere vifter på våtrom eller ventilasjonsanlegg på loftet om en ønsker det. Det er god plass under skråtak på loft, her ligger det også en del ventilasjonsslanger og noen røroppstikk som var tenkt brukt i forbindelse med monteringen.

inne i loftsrommet ser en gamle fuktmerker etter kondens fra lufterøret som avsluttes med durgoventil. Røret bør isoleres.

Inne i loftsrommene (kottene) bør isolasjonen dekkes med et lag papp.

Det er boret energihull og installert varmepumpe. Det ble skiftet varmepumpe i februar 2022.

Vannbåren varme i alle gulv i begge etasjer utenom i garasjeanlegget og i soverommene og gangen i andre etasje.

Stort sikringsskap i teknisk rom i første etasje og i vaskerom i andre etasje og eget sikringskap i utleieleilighet. Anlegget ble kontrollert og godkjent i 2021.

Bygningen har brannvarslingsanlegg og nettdrevne røykdetektorer. Flere brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt fundamentert på faste komprimerte masser - fjell.

Byggegrunn er ikke vurdert utover det som er synlig på overflater på grunnmur, ut fra det som er synlig er det ikke observert tegn på ustabil grunn.

Drenering ikke besiktiget. Ingen rom under bakkenivå. Tørt i garasjer.

Ingen muligheter for besiktigelse av det som er under bakken.

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med grenselinjer iht kart. Tomten er flat og antas å ha grunnforhold av morenemasser.

Gruset adkomstvei og parkeringsareal.

Tomten er opparbeidet med noe grøntareal og forstøtningsmur med innmontert belysning.

Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være i plast/pvc.

Privat kloakkanlegg med egen kum som tømmes hvert 2-år iht. kommunal ordning.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen.

Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.

Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.

Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig med utleieleilighet.

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	249	0	0	249
Etasje	219	0	0	219
Sum	468	0	0	
Sum BRA	468			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

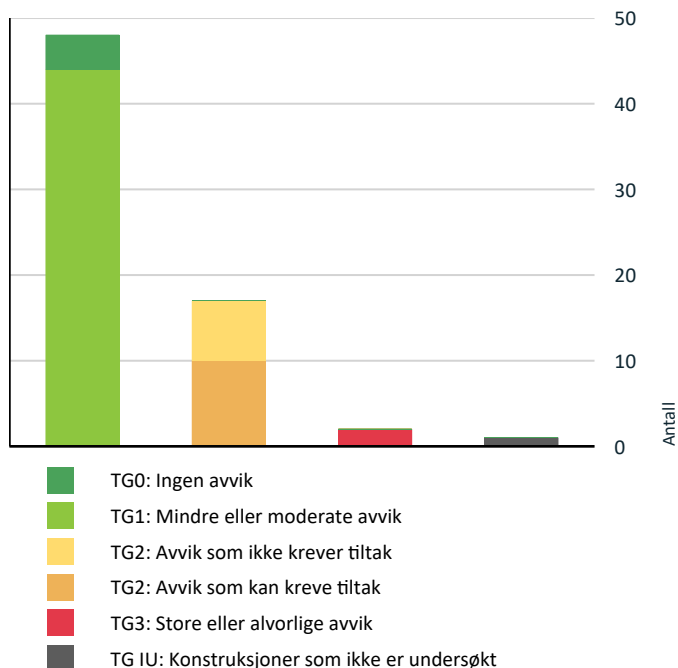
Enebolig med utleieleilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

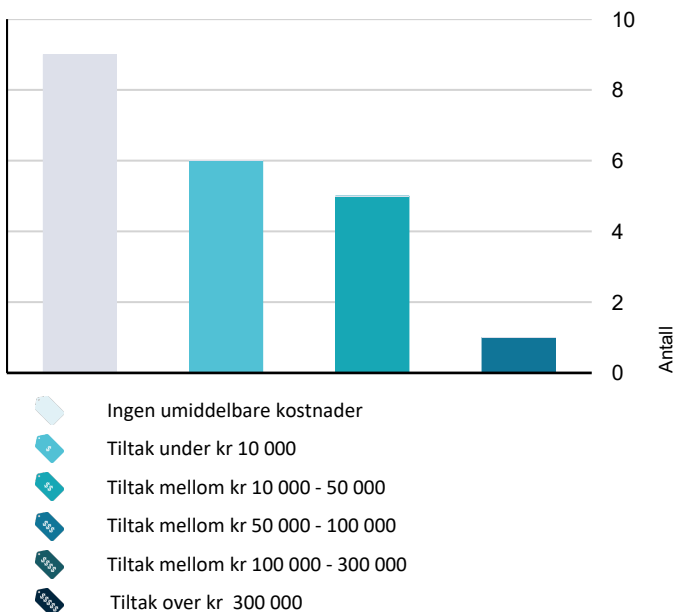
Det er godkjente byggemeldte tegninger, men det er ikke tegning over loftet. Loftet har takhøyde under målbar høyde.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleieleilighet.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad i forb. med store soverom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Gjestebad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom - leilighet. > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom - leilighet. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Etasje > Bad i forb. med store soverom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad i forb. med store soverom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIELEILIGHET.



Byggeår

1999

Kommentar

Ferdigattest 30-11-1999.

Anvendelse

Enebolig med utleieleilighet.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taket var ved befaring dekket av snø og ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Torvtaket har ligget i over 20 år og en må regne med vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.
Ikke besiktiget om det er montert takstiger.

Veggkonstruksjon

Vegger i bindingsverk, utvendig imitert stav laft konstruksjon med bunnstokk, søyler og dragere, panelt med låvepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler beslag over bunnstokk og dragere. Registrert sprekker i bunnstokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag over bunnstokk og dragere rundt huset.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takkonstruksjon/Loft

Taket over soveromavdelingen er bygd opp med selv bærende takstoler, taket over stue og kjøkken er bygd opp på laminerte dragere, sperrer og isolasjon. En ser is og istapper over et felt på ca 4 meter rett over deler av kjøkkenet. Det tyder på at det ikke er gjennomlufting i disse fakkene.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Manglende gjennomlufting i takkonstruksjonen over kjøkkenet i en lengde av ca 4 meter, i kjøkkenet er det skråtak, skråtaket møter taket fra stuen og en får ikke luftgjennomgang og en får ising på taket. (Se bilde)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Konstruksjonen er ventilert, men det er ikke luft-gjennomgang. Dette kan etableres ved feks. å montere en luftelyre på taket i en lengde på ca 5 meter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Malte koblede trevinduer med 2+1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag på alle vannbrett under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres vannbrettbeslag på alle vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Tofløyet inngangsdør med to store ruter i hver dør.

Det er til sammen fem stk heve skyvedører i huset, en ut fra stue i første etasje til uteplass, i andre etasje er det en ut fra kjøkken og en fra stue til veranda, en ut fra vaskerom til overbygget tørkeplass, en ut fra store soverom til luftbalkong.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda over deler av garasjen. Her er det betong elementdekke med membran og tregulv. Ved befaring var verandaen dekt med snø og tekkingen ikke inspisert. Opplyst av eier. Terrasse foran stuen, her ble det lagt nye terrassebord i 2019.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Membran på terrasse over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

Tre stk enkle uisolerte garasjeport, en isolert garasjeport, alle med motor og bryter inne.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv.

Første etasje. Vannbåren varme i stort sett alle gulv utenom i garasje/legg og i soverommene, varmekabel i gulv i kontor. Skifer på gulv i inngangsparti, entre/hall, teknisk rom, gjestebad, gang ned i garasje, støpt gulv i garasje/legg. I leiligheten er det flis på alle gulv og bad.

Andre etasje, her er det vannbåren varme i alle gulv utenom i soverommene, lutet og såpebehandlet furugulv i kjøkken, tv-stue og soveromsavdeling, fliser og parkett i stue, fliser på gulv i vaskerom og begge badene.

Tredje etasje. Her er det beiset furugulv.

Vegger.

Første etasje. Beiset-behandlet panel på vegger i stort sett alle rom utenom baderommene som har flis/panel. Granpanel i badstue, Malt puss i teknisk rom og garasje/legg. I garasjen er det trevegger mot kontor-bod.

Andre etasje. Bred/pusset villmarkspanel i stue, ellers stort sett behandlet/beiset furupanel i øvrige rom, fliser/panel i begge baderommene.

Tredje etasje. Ubehandlet furupanel på vegger.

Himling.

Første etasje. Malte himlinger i bad og nedgang til garderobe. Ellers er det behandlet/beiset panel i himlinger i alle rom, malt panel i himling i gjestebad, granpanel i badstue, malt elementdekke i garasje/legg og gipsplater i den minste garasjen. Bjelker i himling i entre/hall og stue/kjøkken.

Andre etasje. Behandlet panel i himlinger i samtlige rom, mønet himling i stue og skråhimling i kjøkken. Malt panel med bjelker i soveromshimlinger.

Tredje etasje. Ubehandlet furupanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i soveromsavdeling og elementdekke i stue og kjøkken i andre etasje.

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 målt 20 mm høydeforskjell i trappegang i andre etasje fra overgang til stue og innover soveromsgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høydeforskjellen er ikke merkbar når en går så en kan fint leva med den uten tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger. Denne bygningen er oppført før regelverket trötte i kraft.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Piper. Det er tre stk elementpiper i bygningen.

Ildsted. Stor etasjeovn i entre/hall. Murt peis med innsats i utleieleilighet. I andre etasje er det murt stor åpen peis i stue, murt peis i tv-stue og kjøkken, begge med innsats med dører.



Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Garasjeanlegg.
Gulv.
Støpt og pusset betonggulv.
Vegger.
Pusset leca/betongvegger. En upusset lecavegg i den minste garasjen
Himling.
Malt elementdekke. Gipsplater i den minste garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del sprekker i gulvet i garasjeanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En kan leva med sprekken som de er, eventuelt tette de med pussmørtel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige trapper

Malt heltre svingtrapp mellom første og andre etasje, malt heltre rett trapp mellom andre og tredje etasje.

Vurdering av avvik:

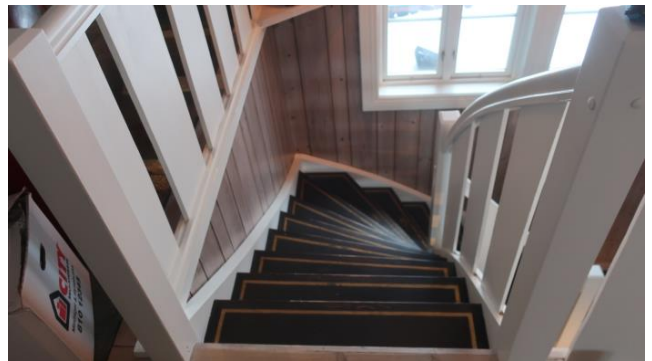
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift)

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0 Innvendige dører

I leilighet i første etasje er det ubehandlede heltre furu fyllingsdører. I andre etasje er det malte fyllingsdører samt tofløyede dører med småruter mellom hhv. stue og tv-stue og mellom stue og kjøkken.

Tilstandsrapport



Heltre furudører i første etasje.



Heltre furu malte dører i andre etasje.

! TG 0 Andre innvendige forhold

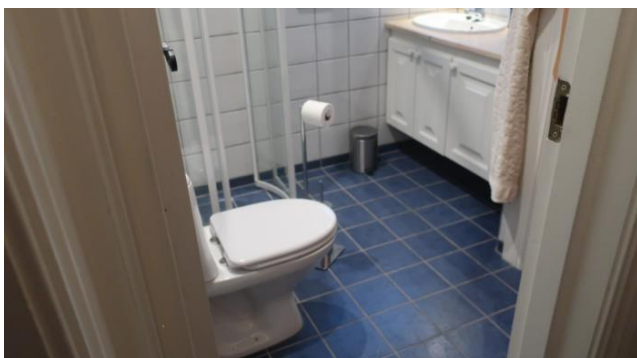
En del fast innredning. Plassbygde køyesenger 2+1 og skap på begge soverom i første etasje. Plassbygde garderobeskap i walk inn garderobe i andre etasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er lite brukt og i god stand.



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Furupanel og fliser. Fliser på to vegger, dusjvegger og bak baderomsinnredningen. Furupanel ellers.
Himling: Malt panel. Downlights.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Tilnærmet flatt badegulv, 12 mm fall inne i dusjhjørnet, 100 mm høy terskel.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran synlig i sluket. Lett tilkomst.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, klosett, dusjhjørnet og dør inn til badstue.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling, men denne suger ikke. Ventil i vindu. Manger tilluft - spalte mellom dør og terskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er lagt opp ventilasjons rør til loftet, men ikke tilkoblet vifte. Kun ventilasjon gjennom ventil i vindu. Mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ventilasjon. En må etablere vifte på ventilasjonssystemet som er lagt opp i huset, eller montere vifte i yttervegg.
Tilluft. Etablere spalte mellom dørblad og terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjhjørnet er i hjørnet mot yttervegg og ikke mulig med hulltaking. Dusjhjørnet er nøye undersøkt og det er ikke registrert riss mellom flisene eller andre skader.

ETASJE > BAD/VASKEROM - LEILIGHET.

TG 1 Generell

Bad/vaskerom i leiligheten er i bra stand.



ETASJE > BAD/VASKEROM - LEILIGHET.

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Furupanel og fliser. Fliser i dusjnise og bak baderomsinnredning, furupanel ellers.
Himling: Furupanel. Downlights.

ETASJE > BAD/VASKEROM - LEILIGHET.

TG 1 Overflater Gulv

Flatt baderomsgulv, litt fall mot sluk under dusjkabinett, terskel 30 mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM - LEILIGHET.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk ikke besiktiget da det var midt under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Sluket er midt under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En bør dra frem dusjkabinettet en gang i mellom og få rensed sluket. Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM - LEILIGHET.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Klosett, baderomsinnredning med helstøpt servantplate, dusjkabinett med glass vegger og dør, opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM - LEILIGHET.

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling, men denne suger ikke. Ventil i vindu. Manger tilluft - spalte mellom dør og terskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er lagt opp ventilasjons rør til loftet, men ikke tilkoblet vifte. Kun ventilasjon gjennom ventil i vindu. Mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Avtrekksystemet må utbedres.

Ventilasjon. En må etablere vifte på ventilasjonssystemet som er lagt opp i huset, eller montere vifte i yttervegg.
Tilluft. Etablere spalte mellom dørblad og terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/VASKEROM - LEILIGHET.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret inn pinner fra soverom og inn i vegg bak dusjkabinett. Her var det tørt.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med støpt gulv med fliser og vannbåren varme. Beiset panel på vegger og himling.
Sluk med lett tilkomst, fall på gulvet.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beiset panel på vegger og himling.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fall mot sluk og høy terskel.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig mansjet og membran i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Plassbygd heltre furu innredning med benker og skap, nedfelt stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling, men denne suger ikke. Manger tilluft - spalte mellom dør og terskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er lagt opp ventilasjons rør til loftet, men ikke tilkoblet vifte. Mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Avtrekkssystemet må utbedres.

Ventilasjon. En må etablere vifte på ventilasjonssystemet som er lagt opp i huset, eller montere vifte i yttervegg.
Tilluft. Etablere spalte mellom dørblad og terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret inn pinner fra soverom vaskemaskin. Tørt.

ETASJE > BAD I FORB. MED STORE SOVEROM

Generell

Stort bad med dusj, badekar og stor baderomsinnredning.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD I FORB. MED STORE SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis i brystningshøyde i hele dusjhjørnet, beiset furupanel over brystning.
Himling: Malt furupanel, downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i glassbyggerstein i forb. med dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De nederste glassbyggersteinene i skillevegg til dusjhjørnet har sprekker. Dette har ingen betydning for fuktighet på badet og veggene vil ikke falle sammen. I tillegg så ser en det ikke om en ikke ligger på gulvet. Skaden er ikke større en at en kan leva med det inntil en eventuelt skal gjøre noe med badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD I FORB. MED STORE SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilnærmet flatt badegulv, 10 mm fall inne i dusjhjørnet, 25 mm høy terskel.

ETASJE > BAD I FORB. MED STORE SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

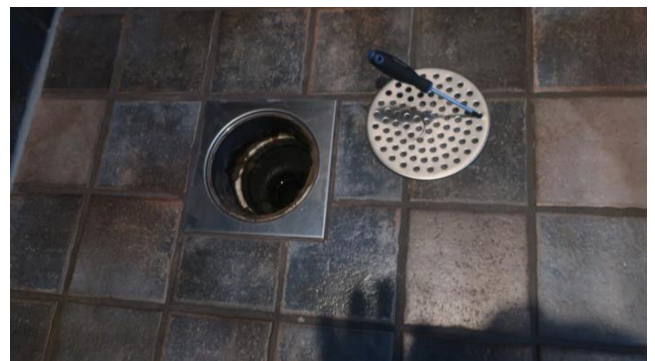
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD I FORB. MED STORE SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stor baderomsinnredning med to nedfelte servanter, klosett, stort boblebadekar, dusjhjørnet.

ETASJE > BAD I FORB. MED STORE SOVEROM

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon på badet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Badet har ingen ventilasjon og ikke tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

En kan montere vifte i himling og opp til kaldtloft da det ikke er plass i vegg pga glassplassering.

Tilluft etableres i forbindelse med dørterskel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD I FORB. MED STORE SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt med stikkpinner fra soveromsgang og bak våt sone i dusjhjørnet. Her er det tørt.

Tilstandsrapport



ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Generell

Gjestebad med dusjkabinett.



ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger. Brystning med flis og beiset panel.
Himling. Malt panel.

ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Overflater Gulv

15 mm fall fra midt i rommet til sluk, og 30 mm til topp terskel.

ETASJE > GJESTEBAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk ikke besiktiget da det er plassert under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gjestebad med dusjkabinett, klosett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

ETASJE > GJESTEBAD

! TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering av rommet og ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
 - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilasjon ut, ingen tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Her kan en gjøre på samme måte som i badet i forb. med det store soverommet.

En kan montere vifte i himling med kanalt til kaldtloft da det ikke er plass i vegg.

Tilluft etableres i forbindelse med dørterskel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Her er det dusjkabinett. Yttervegg på ene siden og bad på andre siden.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN ÅPENT - LEILIGHET

! TG 1 Overflater og innredning

Stor kjøkkeninnredning med malte profilerte eik heltre fronter. Alle hvitevarer er integrert i innredningen.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN ÅPENT - LEILIGHET

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk ut gjennom yttervegg.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Meget bra, fin og stor kjøkkeninnredning med masse benkeskap og overskap. Malte profilerte heltre eik fronter, slipt og polert sort granitt stein benkeplater. Alle hvitevarer er integrert i innredningen + dør inn til kjølerom.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut gjennom vegg.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu i forbindelse med bad i første etasje.
Gran trelemmer på gulv, gran panel på vegger, himling og benker.



ETASJE > KJØLEROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med kjøleromsdør inn fra kjøkken.

ETASJE > KJØLEROM

! TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat ut mot vaskerom fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Samlestokk for rør i rør anlegg er i himling og ved gulv i teknisk rom.

Tilstandsrapport



Vannrør til andre etasje.



Til venstre i bilde vannrør til første etasje.

! TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør inne i huset og fra huset til kommunalt anlegg.

! TG 2 Ventilasjon

Det er fra opprinnelsen planlagt og lagt opp røranlegg for balansert ventilasjonsanlegg. Selve anlegget ble ikke montert derfor er det ingen ventilasjon utenom ventiler i vinduer i huset i dag. Nå har en mulighet til å montere vifter på våtrom eller ventilasjonsanlegg på loftet om en ønsker det. Det er god plass under skråtak på loft, her ligger det også en del ventilasjonsslanger og noen røroppstikk som var tenkt brukt i forbindelse med monteringen. Inne i loftsrommet ser en gamle fuktmerker etter kondens fra lufterørret som avsluttes med durgventil. Røret bør isoleres. Inne i loftsrommene (kottene) bør isolasjonen dekket med et lag papp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det er lagt opp ventilasjonskanaler for balansert ventilasjon som stikker opp inne på loftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Varmesentral

Det er boret energihull og installert varmepumpe. Det ble skiftet varmepumpe i februar 2022.

Årstall: 2022

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i forbindelse med varmepumpen, i tillegg er det en hurtigvarmer. Varmepumpen er skiftet i 2021.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle gulv i begge etasjer utenom i garasjeanlegget og i soverommene og gangen i andre etasje.

Tilstandsrapport



Her er rørene som går opp i gulvet i andre etasje.



Til venstre i bilde ser en rørene som går til gulv ene i første etasje.

! TG 1 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.

Stort sikringssskap i teknisk rom i første etasje og i vaskerom i andre etasje og eget sikringssskap i utleieleilighet. Anlegget ble kontrollert og godkjent i 2021.

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)?
Ja



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygningen har brannvarslingsanlegg og nettdrevne røykdetektorer. Flere brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt fundamentert på faste komprimerte masser - fjell.
Byggegrunn er ikke vurdert utover det som er synlig på overflater på grunnmur, ut fra det som er synlig er det ikke observert tegn på ustabil grunn.

TG 1 Drenering

Drenering ikke besiktiget. Ingen rom under bakkenivå. Tørt i garasjer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen muligheter for besiktigelse av det som er under bakken.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med grenselinjer ihht kart.
Tomten er flat og antas å ha grunnforhold av morenemasser.
Gruset adkomstvei og parkeringsareal.
Tomten er opparbeidet med noe grøntareal og forstøtningsmur med innmontert belysning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være i plast/pvc.
Privat kloakkanlegg med egen kum som tømmes hvert 2-år iht. kommunal ordning.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen.
Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktninger.

TG 1 Septiktank

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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 bruktendret, 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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig med utleieleilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	249			249		
Etasje	219			219	54	
Loft						45
SUM	468				54	45
SUM BRA	468					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré med trapp, Teknisk rom , Bad , Badstue , Gang , Kontor , 4 Garasjer, Vindfang - leilighet, Stue - leilighet, Kjøkken åpent - leilighet, 2 Soverom - leilighet , Bad/vaskerom - leilighet.		
Etasje	Trapperom , Stue , tv-stue , Kjøkken , 3 Soverom , walk inn garderobe, Vaskerom , Bad i forb. med store soverom, Gjestedad, Kjølerom		
Loft			

Kommentar

+ i andre etasje, er det 45 m2 veranda med heve skyvedør ut fra kjøkken og stue og to luftbalkonger på til sammen 9 m2, en fra vaskerom og en fra store soverom.

Loftet er innredet, det står ikke på tegning.

Trapp opp fra stue til repos, to disponible rom, her er takhøyden i midten av rommet på 186 cm som er under målbar høyde.

Gulvareal på loftet er 45 m2. I tillegg er det uisolert kott/lagerloft under skråtak på hver side av loftsrommet, kottene har et gulvareal på ca 70 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er godkjente byggemeldte tegninger, men det er ikke tegning over loftet. Loftet har takhøyde under målbar høyde.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleieleilighet.	349	119

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2024	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Knut Aulund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3042 HEMSEDAL	59	174		0	1803.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lykkjavegen 66

Hjemmelshaver

Aulund Kerstin Levorsen, Aulund Knut

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor villaeiendom beliggende i Lykkjavegen 66, i Hemsedal. Bebyggelsen ligger åpent, solvent og meget fint til med utsikt utover bygda. Gangavstand til butikker, barnehage og barneskole, ca 10 minutter å kjøre til Hemsedal sentrum med kommuneadm, ungdomsskole etc. Hemsedal er av Norges største skidestinasjoner med skisenter, hytter, leiligheter og fasiliteter. Bebyggelsen består av en stor bygning i to etasjer med utleieleilighet og et stort garasjeanlegg i første etasje og hovedleilighet i andre etasje. Garasjeanlegget ble bygd til annet formål og bare deler av det brukes i dag så eier har fått omdisponert deler av det og fått godkjent å innrede en leilighet på ca 70 m². Gode utleiemuligheter for helårs og kortidsutleie.

Adkomstvei

Grei adkomst med direkte innkjøring til eiendommen fra Lykkjavegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fint opparbeidet tomt med plen, beplantning, murer etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	23.02.2024		Ingen	0	Nei
Situasjonskart	23.02.2024		Ingen	0	Nei
Tegninger	23.02.2024		Ingen	0	Nei
Eier	23.02.2024	Til stede.	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 dampspærren 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 branntekniske 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 godkjenning 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/personvernerklæring/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/AK7364>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268962/qdsezkwqhd>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

Nedenfor 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no