

aktiv.



Gjeilevegen 81, 2870 DOKKA

Trivelig enebolig med god solgang og fin utsikt - 3 soverom - nærhet til gode turmuligheter.



Megler

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564
E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 33 740,-
Total ink omk.: Kr 1 333 740,-
Selger: Vestre Innlandet Tingrett

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 111/111 kvm
Tomtstr.: 2020 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 192
Oppdragsnr.: 1209240049

Ditt nye hjem?

Enebolig med landlig og rolig beliggenhet i Dæhlibygda. Det er ca 10 km til Landsbyen Dokka hvor man finner dagligvare, shoppingmuligheter, kaféer og spisesteder. Dokka byr også på sosiale marked og hyggelige arrangementer året rundt.

Eiendommen ligger forholdsvis usjenert plassert i terrenget med flott utsikt og god solgang. Skrånende tomt opparbeidet med plen og beplantning.

Boligen har koselig stue i vinkel, hvor man har god mulighet for møblering av både spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet har plass til et lite spisebord hvor man kan nyte utsikten. Boligen har godt med naturlig lys inn. Vedovn som varmer godt på kjølige kvelder. Utgang til romslig veranda hvor man kan nyte frisk luft, solfylte dager og fin utsikt.

Inneholder 3 soverom. Eldre bad. Behov for oppgraderinger.

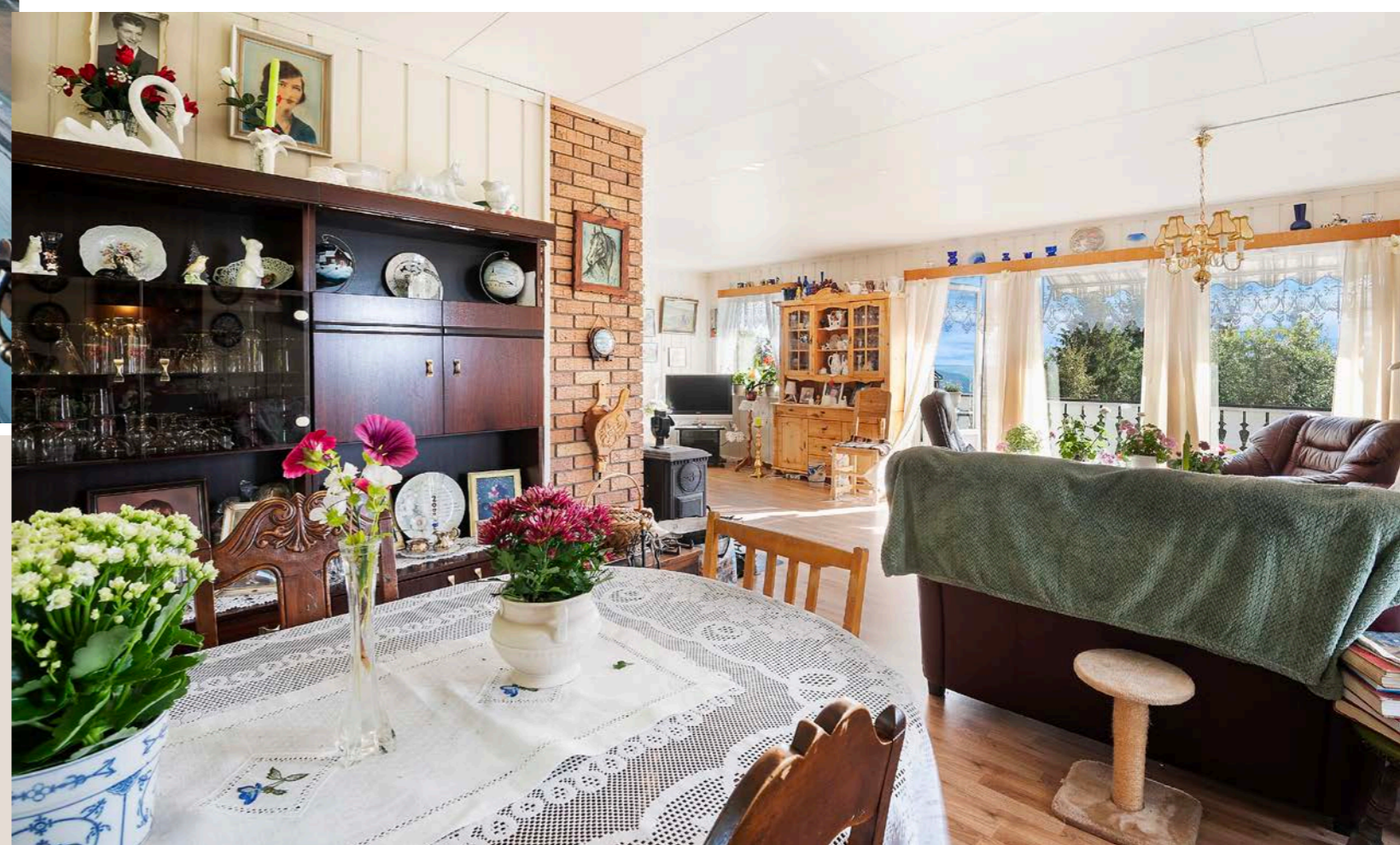


Innhold

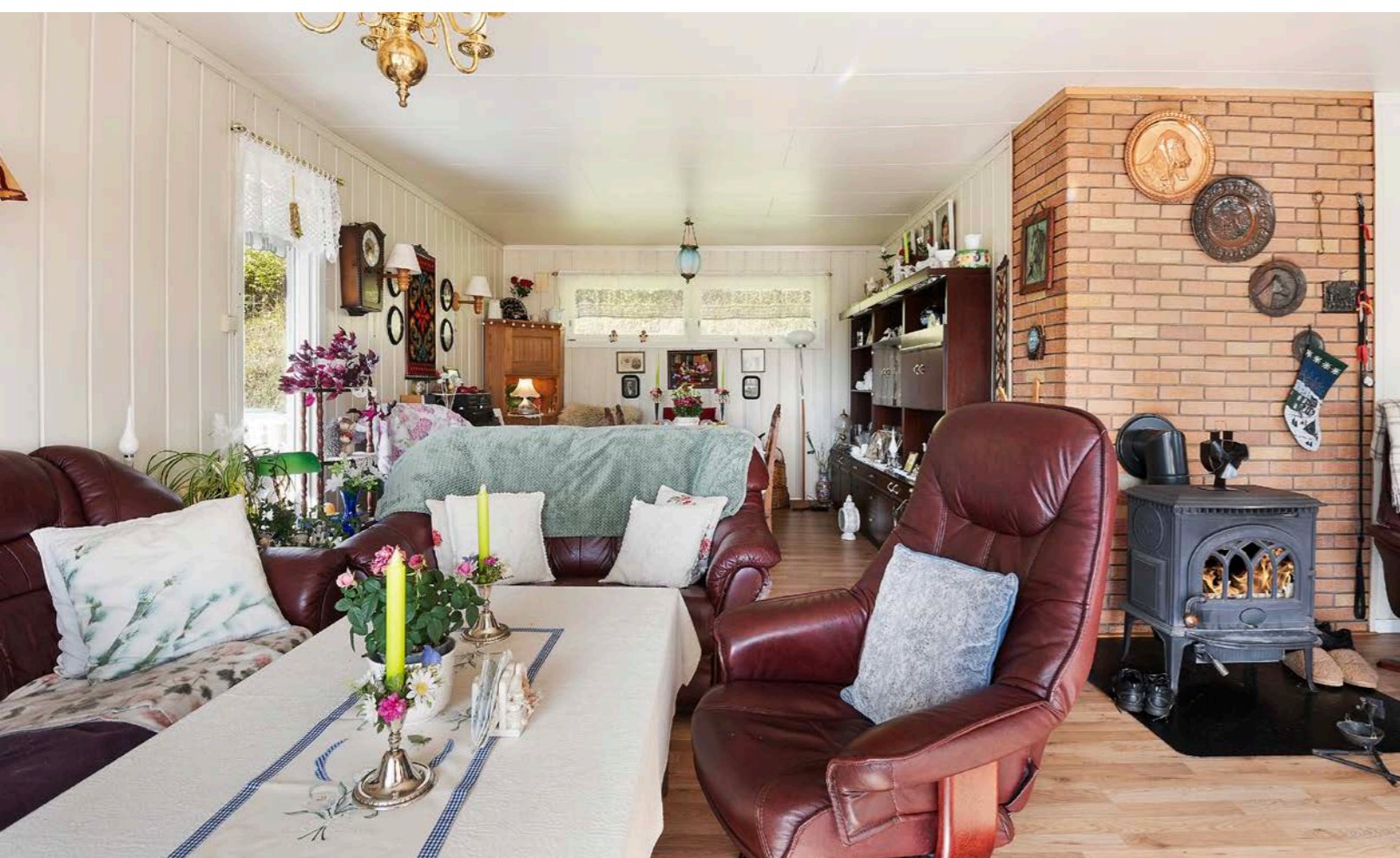
Velkommen	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	40
Energiattest	67
Nabolagsprofil	68



Kjøkkenen med koselig frokostplass.



Romslig stue i nøytrale farger.
Godt med naturlig lysinnslipp.



Utgang til veranda hvor man kan nyte solrike dager.
Lun og god atmosfære med vedfyring.



Inneholder 3 soverom.



Separat toalettrom.
Eldre bad.





Romslig veranda hvor man kan nyte frisk luft og lange sommer- og høstkvelder.



Tomt med plen i skrånende terreng.

Landlig og rolig beliggenhet.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 111 m²

Kjøkken, stue, 3 soverom, bad, toalettrom, gang og vindfang, samt boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2020 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt opparbeidet med plen, hageanlegg og gruset gårdsplass.

Tomt ligger syd-vendt i skrånende terreng.

Tomtestørrelse på ca 3055 m² er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart. Usikre grenser. Avviker fra skylddeling. Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med

tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Etablert dato: 24.03.1977. Skylddeling.

Bruksnavn: HEGGELI

Arealet fra skylddeling da eiendommen ble utskilt viser et areal på 2020 m².

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende i Dæhlibygda i Nordre Land Kommune, ca 10 km fra Landsbyen Dokka.

Eiendommen ligger forholdsvis usjenert plassert på oversiden av Gjeilevegen hvor det fra boligen er flott utsikt og god solgang.

Rolig område med spredt enebolig og landbruksbebyggelse.

Området kan by på gode tur- og rekreasjonsmuligheter med store markaområder i umiddelbar nærhet.

Dokka er kommunens administrasjons- og handelssenter og her finnes flere små kjøpesentre og diverse butikker, samt hyggelige kaféer og spisesteder.

I Dokka finnes også lege, tannlege, vinmonopol, apotek, frisør, bank, post i butikk, bensinstasjoner mv.

For den aktivitetslystne kan landsbyen tilby bl.a. flere treningssentre, stadioner med ballbaner, Dokkahallen og svømmehall.

Landsbyen Dokka er en levende landsby som byr på

forskjellige arrangementer hele året. Her arrangeres bl.a. vintermarked, landsbymarkeder, landsbyfest og julemarked.

Dokka Camping arrangerer flere dansefester og konserter i løpet av året.

Uteliv finner man også på Milano eller hos Pizzabakeren. Eller man kan ta med venner eller familie på en spennende kino.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Morten Lie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført ca. 1978.

Boligen har renoveringsbehov da det er utført lite etter byggeår og det er lekkasjer i tak som har gitt følgeskader inn i huset, slitt bad og høy fukt i kjeller.

Taket er tekt med shingel fra byggeår.

Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår.

Boligen er over grunnmur oppført i bindingsverk som er kledd med malt trepanel.

Loft besiktiget fra luke i himling da det ikke var

tilkomst til hele loftet grunnet mange lagrede gjenstander.

Takstoler av tre hvor det er isolert mot varm sone med mineralull.

Ut fra taklekkasjer som har pågått over tid så er det påregnelig med fuktighet i isolasjon og neon skjolder/skader på takstoler.

Boligens vinduer er fra byggeår og datering viser at dem er produsert i 1976.

Adkomstdør med glassfelt og verandadør er fra byggeår.

Veranda ut fra stue mot sør-vest har adkomst fra stue og fra terreng. Opplyst at denne er bygd ny rundt 1990.

Opplyst at boligen er fundamentert på fjell.

Drenering opplyst fra byggeår.

Ingen synlig fuktsikring.

Grunnmur av betong med krypkjeller.

Boligen ligger i skrånede terreng.

Iht. tilstandsrapport datert 15.08.2024 av Morten Lie.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappreport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

VELKOMMEN TIL GJEILEVEGEN 81!

- en landlig beliggende bolig med fin utsikt.

Boligen inneholder:

Kjøkken, stue, 3 soverom, bad, toalettrom, gang og

vindfang, samt boder.

Standard

Denne sjarmerende eneboligen ligger idyllisk til i landlige omgivelser i Dæhlibygda, bare 10 km fra Landsbyen Dokka.

Her finner du alt du trenger av dagligvarebutikker, shoppingmuligheter, kaféer og hyggelige spisesteder.

Dokka er også kjent for sine sosiale markeder og arrangementer som skaper en varm atmosfære gjennom hele året.

Eiendommen har en skjermet beliggenhet med flott utsikt og utmerkede solforhold.

Tomten er skrånende, pent opparbeidet med plen og diverse beplantning, noe som gir et harmonisk og naturskjønt uttrykk.

Huset har en koselig stue i vinkel, som gir god plass til både spisebord og en sofagruppe.

De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som skaper en lys og trivelig atmosfære.

Kjøkkenet har plass til et lite spisebord hvor du kan nyte både morgenkaffen og den vakre utsikten.

Boligen varmes godt opp av en vedovn som gjør kalde kvelder ekstra koselige.

Fra stuen er det utgang til en romslig veranda, perfekt for å nyte den friske luften, solrike dager og den fantastiske utsikten over landskapet.

Boligen inneholder tre soverom, men det er verdt å merke seg at badet er av eldre dato og at det er behov for oppgraderinger på eiendommen.

Dette gir deg imidlertid muligheten til å sette ditt eget preg på hjemmet og skape ditt drømmehus i naturskjønne omgivelser.

Dette er en perfekt eiendom for deg som søker ro, natur og nærhet til det sosiale livet i Dokka.

KJØKKEN:

Kjøkkenet med innredning fra byggeår hvor fronter ble oppgradert i 2013 da det også ble lagt gulv.

Ventilator montert over plass for komfyr som fører avtrekk ut.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Fra byggeår med belegg på gulv, tapet på vegger. Innredet med dusj på vegg og servant.

Badet har stor slitasje/skader som tilsier at det må påregnes nytt bad.

Det er ikke utført hulltaking da det er påvist skader på badet / huset som tilsier at det er påregnelig å finne fuktskader bak overflater.

Toalettrom:

Ved siden av badet.

Innredet med toalett og servant på vegg.

Avtrekkventil i himling.

Malte vegger og himling.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater hovedsaklig fra byggeår, men lagt noe nytt laminatgulv senere tid på kjøkken og stue.

Trebjelkelag mot krypkjeller.

Krypkjeller under boligen med luke i grunnmur under veranda for adkomst.

Innvendige dører hovedsaklig fra byggeår med malte/behandlede overflater.

DIVERSE UTSTYR:

Boligen har naturlig ventilering med vindu- og veggventiler.

Varmepumpe luft til luft er montert. Opplyst at denne ble montert ny i 2013.

Benkebereder fra byggeår er montert i kjøkkenskap. Kapasitet ca 140 liter ut fra informasjon på produktet.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Skap med skrusikringer er plassert i bod.

Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er noe oppgradert innvendig etter byggeår, men generelt slitt og bærer preg av manglende vedlikeholdt/oppgradering.

Boligen må anses som oppussingsobjekt da det er lekkasjer i tak og dette har på godt over en tid og skader på badet.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Tilbygg/ modernisering:

1990 Modernisering: Veranda

2013 Modernisering: Montert varmpumpe luft til luft

2013 Modernisering: Oppgradert kjøkken med fronter og gulv

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

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

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

Det er lekkasjer i taket og dette har pågått over tid. Midlertidig forsøkt tettet, men det kommer inn vann i boligen når det regner.

Fra loftsluke er det synlig dagslys slik gjennom undertaket slik at det må påregnes lekkasjer flere steder. Da loft var fylt opp med gjenstander, så er

det kun besikket fra luke og det er synlige skader etter lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Det må påregnes utbedring av undertak og ny takteking.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er observert fukt- råteskader i konstruksjonen og endel sjevheter som indikerer at ny veranda må bygges.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Bygge ny veranda.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Da det har vært tak lekkasjer over tid så er det noe skader i overflater etter vann som har kommet inn.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
 - Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er skader som iht opplyst skyldes hund.

Konsekvens/tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører

Våtrom > Etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Høy fukt i kjeller indikerer at drenering og fuktsikring ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Glipper i overgang takteking og beslag. Taknedløp har noen skader og generelt slitte renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste skader må utbedres.

Det er påregnelig å skifte ut når taket renoveres.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Konstruksjonen er begrenset ventilert. Observert lokalt skade i trepanel.
- Generelt slitte overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
 - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vann fra taket kommer inn og gir skader.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er i kjeller observert mye fukt på stubbeloftsplater som indikerer at det kan være skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som

dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er over tak og i kjeller ikke pusset.

Det er i kjeller noe bekkutslag som indikerer fuktvandring i pipe.

Alder tilsier at det er påregnelig med oppgradering av pipe/innerrør.

Innvendig > Kryp kjeller:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er høy fukt i kjeller. Ventil i kjeller var ved befaring avstengt.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det anbefales tiltak med kjeller grunnet høy fukt.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner

våtrom:

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt slitt kjøkken hvor det er påregnelig med utskifting da det lokalt er noen mindre skader.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Generelt slitte overflater

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Lokal utbedring må utføres.

Toalettrommet er generelt slitt og må påregnes oppgradert samtidig med badet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er observert noe irr på rør.

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

På generelt grunnlag anbefales kontroll av eldre anlegg.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging. Grunnmuren er noe slitt i overflater og det er noe fuktvandring i denne.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

Parkering

På egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Særlig høy.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Energi

Oppvarming

Elementpipe fra byggeår med fotbeslag over tak. Sotluke i krypkjeller. Vedovn i stue.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstur er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn: 2021. Utført.

Siste dato for feiing: 2024. Utført.

Kommentar fra kommunen:

Ikke fastmontert takstige.

Avvik: Røykvarsler er feil plassert, skal monteres i tak min 50 cm fra vegg.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 300 000

Kommunale avgifter

Kr 9 000

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker eiendomsskatt, feiing, renovasjon og slam.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:

Eiendomsskatt 1 386,00 kr

Feiing 540,00 kr

Renovasjon 3 000,00 kr

Slam 3 116,25 kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 1 387

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 378 879

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 439 739

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 192 i Nordre Land kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3448/41/192:

24.03.1977 - Dokumentnr: 2186 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3448 Gnr:41 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 441582 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0538 Gnr:41 Bnr:192

20.04.1977 - Dokumentnr: 2783 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:41 Bnr:1

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

28.07.1978 - Dokumentnr: 5279 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:39 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:39 Bnr:39

Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:40 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 157785516 - Enebolig (111) - 1 boenhet

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig, datert 26.07.1978.

Det foreligger byggetillatelse for nybygg enebolig, datert 02.03.1978.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

VEI:

Privat felles adkomsvei med grusdekke. Parkering på egen tomt.

Kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

V/A:

Offentlig vann: Nei

Offentlig avløp: Nei

Privat septikanlegg: Ja

VANN:

Boligen har privat vann fra brønn som iht opplyst er velfungerende og gir godt vann.

Opplyst at brønn ligger hos en annen grunneier ovenfor boligen. Ikke utført måling av kvalitet.

Det er ingen opplysninger om at vann har redusert funksjon, men eldre anlegg må i de fleste tilfeller påregnes vedlikeholdt.

Private vannanlegg vil måtte ha vedlikehold og det er viktig å følge med slik at ikke overflatevann trenger inn i anlegget.

Dette vil i så fall gi en dårlig kvalitet og fare for forurensning.

AVLØP:

Privat avløp med kummer og antatt spredegrøfter som antas å være fra opprinnelig byggeår 1978 iht opplyst.

Det ble ved befaring opplyst at avløpsanlegget fungerer tilfredsstillende ut fra dagens bruk for beboer/eier.

Opplyst at det er betongkummer og spredegrøfter.

Private avløpsanlegg vil måtte ha vedlikehold og det er viktig å følge med slik at ikke overflatevann trenger inn i anlegget.

Dette vil i så fall gi en dårlig kvalitet og fare for forurensning.

Det er ingen opplysninger om at avløp har redusert funksjon, men eldre anlegg må i de fleste tilfeller påregnes rehabilitering.

Det er lovpålagt å sørge for at avløpsanlegget oppnår fastsatte rensekraft, og dette er huseiers ansvar.

Alvorlighetsgraden for utslipp av urensset kloakk fra mennesker er stor.

Det kan inneholde farlige bakterier, parasitter og virus, og i tillegg fører det til begroing i bekker og elver, som videre fører til oksygentap og påvirker livet i vannet negativt.

Levetiden for spredegrøfter er vanligvis vurdert til +/- 20 år.

Anleggets alder tilsier at det må påregnes vedlikehold/oppgradering av anlegget. Det anbefales at kommunen kontaktes for ytterligere informasjon om tilstand og evt. Dimensjonering av nytt avløpsanlegg på eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser:

Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel er gjeldende og er avsatt til LNFR formål (Lanbruks, naturog friluftsføremål samt reindrift)

Gjeldende bestemmelser og retningslinjer og kartutsnitt kan sees hos megler.

Kommentar fra kommunen:

Eiendommen ligger innenfor hensynsone for lokalt verdifulle kulturlandskap H550_3 (Dæhli – Thomlebygda), se retningslinje R25.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper må undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er på over to mål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigeendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og

som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Som følge av at salget er et tvangssalg, kan det forekomme at eiendommen overleveres uten normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelse ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med

bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 300 000 Prisantydning

Omkostninger

32 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

33 740 Omkostninger totalt

1 333 740 Totalpris. inkl. omkostninger

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 33 740

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til

bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Ingen mulighet til å tegne boligkjøperforsikring.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Oppdragsansvarlig/ oppnevnt medhjelper

Lene Bergum Pettersson

Megler

lene.b.pettersson@aktiv.no

Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30

2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

16.09.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Gjeilevegen 81, 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 41, bnr. 192



Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 08.08.2024 Rapportdato: 15.08.2024 Oppdragsnr.: 20280-1326 Referansenummer: ST1928

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlie: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

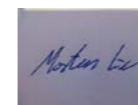
Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringsseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig



Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



Oppdragsnr.: 20280-1326

Befaringsdato: 08.08.2024

Side: 2 av 27

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 funksjonsvikt 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom med flott utsikt og god solgang. Boligen har renoveringsbehov da det er utført lite etter byggeår og det er lekkasjer i tak som har gitt følgeskader inn i huset, slitt bad og høy fukt i kjeller.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med shingel fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår. Boligen er over grunnmur oppført i bindingsverk som er kledd med malt trepanel. Loft besiktiget fra luke i himling da det ikke var tilkomst til hele loftet grunnet mange lagrede gjenstander. Takstoler av tre hvor det er isolert mot varm sone med mineralull. Ut fra taklekkasjer som har pågodt over tid så er det påregnelig med fuktighet i isolasjon og neon skjolder/skader på takstoler. Boligens vinduer er fra byggeår og datering viser at dem er produsert i 1976. Adkomstdør med glassfelt og verandadør er fra byggeår. Veranda ut fra stue mot sør-vest har adkomst fra stue og fra terreng. Opplyst at denne er bygd ny rundt 1990.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innveidige overflater hovedsaklig fra byggeår, men lagt noe nytt laminatgulv senere tid på kjøkken og stue. Trebjelkelag mot krypkjeller. Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger. Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Særlig høy Elementpipe fra byggeår med fotbeslag over tak. Sotluke i krypkjeller. Vedovn i stue. Krypkjeller under boligen med luke i grunnmur under veranda for adkomst. Innevdige ører hovedsaklig fra byggeår med malte/behandlede overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra byggeår med belegg på gulv tapet på vegger. Innredet med dusj på vegg og servant. Badet har stor slitasje/skader som tilsier at det må påregnes nytt bad. Det er ikke utført hultaking da det er påvist skader på badet / huset som tilsier at det er påregnelig å finne fuktskader bak overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med innredning fra byggeår hvor fronter ble oppgradert i 2013 da det også ble lagt gulv.

Ventilator montert over plass for komfyr som fører avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ved siden av badet er innredet med toalett og servant på vegg. Avtrekksventil i himling. Malte vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av metall fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. Boligen har naturlig ventilering med vindu- og veggventiler. Varmepumpe luft til luft er montert. Opplyst at denne ble montert ny i 2013. Benkebereder fra byggeår er montert i kjøkkenskap. Kapasitet ca 140 liter ut fra informasjon på produktet. Elektrisk anlegg fra byggeår. Skap med skrusikringer er plassert i bod. Det er montert røykvarsler med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at boligen er fundamentert på fjell. Drenering opplyst fra byggeår. Ingen synlig fuktsikring. Grunnmur av betong med krypkjeller. Boligen ligger i skrånede terreng. Privat brønn som iht opplyst ligger ovenfor eiendommen. Opplyst god kapasitet og godt venn, men ikke utført måling av kvalitet. Privat avløpsanlegg med spredegrøft fra byggeår iht opplyst så fungerer anlegget tilfredsstillende ut fra dagens bruk. Opplyst at det er betongkummer og spredegrøfter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

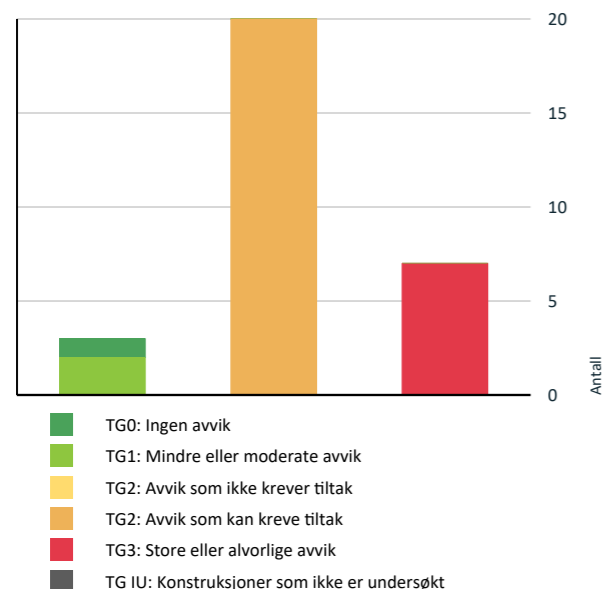
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger eller innhentet.

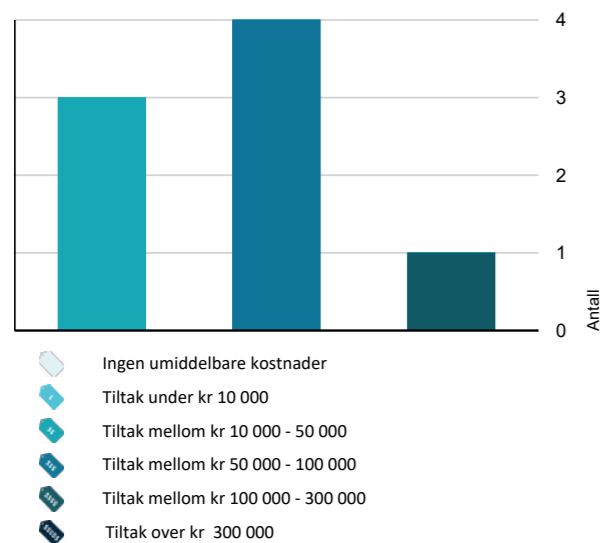
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1978

Anvendelse
Bolig

Standard

Enebolig fra 1978 over 1 plan som er inndelt med 3 soverom, bad, toalettrom, kjøkken og boder.
Ringmur med krypkjeller under boligen.
Romslig syd-vest vendt veranda fra 1990.

Vedlikehold

Boligen er noe oppgradert innvendig etter byggeår, men generelt slitt og bærer preg av manglende vedlikeholdt/oppgradering.
Boligen må anses som oppussingsobjekt da det er lekkasjer i tak og dette har på godt over en tid og skader på badet.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Veranda
2013	Modernisering	Montert varmepumpe luft til luft
2013	Modernisering	Oppgradert kjøkken med fronter og gulv

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekt med shingel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er lekkasjer i taket og detet har pågått over tid. Midlertidig forsøkt tettet, men det kommer inn vann i boligen når det regner.
Fra loftsluke er det synlig dagslys slik gjennom undertaket slik at det må påregnes lekkasjer flere steder. Da loft var fylt opp med gjenstander, så er det kun besiktiget fra luke og det er synlige skader etter lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Det må påregnes utbedring av undertak og ny takteking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Glipper i overgang takteking og beslag. Taknedløp har noen skader og generelt slitte renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det er påregnelig å skifte ut når taket renoveres.

Veggkonstruksjon

Boligen er over grunnmur oppført i bindingsverk som er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjoen er begrenset ventilert. Observert lokalt skade i trepanel.
Generelt slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft besiktiget fra luke i himling da det ikke var tilkomst til hele loftet grunnet mange lagrede gjenstander.
Taktolser av tre hvor det er isolert mot varm sone med mineralull.
Ut fra taklekkasjer som har pågått over tid så er det påregnelig med fuktighet i isolasjon og neon skjolder/skader på taktolser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Vann fra taket kommer inn og gir skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Når det blir ryddet og tilkomst til loft så må det vurderes utskifting av isolasjon og evt utbedre skader på diff.sperre da det kommer noe vann igjennom og ned i boligareal.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer er fra byggeår og datering viser at dem er produsert i 1976

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 2 Dører

Adkomstdør med glassfelt og verandadør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut fra stue mot sør-vest har adkomst fra stue og fra terreng.
Opplyst at denne er bygd ny rundt 1990.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er observert fukt- råteskader i konstruksjonen og endel sjevheter som indikerer at ny veranda må bygges.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Bygge ny veranda.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Innveidde overflater hovedsaklig fra byggeår, men lagt noe nytt laminatgulv senere tid på kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Da det har vært tak lekkasjer over tid så er det noe skader i overflater etter vann som har kommet inn.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i kjeller observert mye fukt på stubbeloftsplater som indikerer at det kan være skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

TG 2 Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Særlig høy

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med fotbeslag over tak.
Sotluke i krypkjeller.
Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er over tak og i kjeller ikke pusset.

Det er i kjeller noe bekkutslag som indikerer fuktvanding i pipe.
Alder tilsier at det er påregnelig med oppgradering av pipe/innerrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under boligen med luke i grunnmur under veranda for adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er høy fukt i kjeller. Ventilene i kjeller var ved befaring avstengt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det anbefales tiltak med kjeller grunnet høy fukt.

TG 3 Innvendige dører

Innevendige dører hovedsaklig fra byggeår med malte/behandlede overflater.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skader som iht opplyst skyldes hund.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår med belegget på gulv tapet på vegger.
Innredet med dusj på vegg og servant.
Badet har stor slitasje/skader som tilsier at det må påregnes nytt bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det er påvist skader på badet / huset som tilsier at det er påregnelig å finne fuktskader bak overflater.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med innredning fra byggeår hvor fronter ble oppgradert i 2013 da det også ble lagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt slitt kjøkken hvor det er påregnelig med utskifting da det lokalt er noen mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over plass for komfyr som fører avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ved siden av badet er innredet med toalett og servant på vegg.
Avtrekkventil i himling.
Malte vegger og himling.

Vurdering av avvik:

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

Generelt slitte overflater

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Lokal utbedring må utføres.

Toalettrommet er generelt slitt og må påregnes oppgradert samtidig med badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av metall fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er observert noe irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med vindu- og veggventiler.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft er montert. Opplyst at denne ble montert ny i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Benkebereder fra byggeår er montert i kjøkkenskap.
Kapasitet ca 140 liter ut fra informasjon på produktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Skap med skrusikringer er plassert i bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1978

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

Ukjent

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På generelt grunnlag anbefales kontroll av eldre anlegg.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplyst at boligen er fundamentert på fjell.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering opplyst fra byggeår.
Ingen synlig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Høy fukt i kjeller indikerer at drenering og fuktsikring ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmuren er noe slitt i overflater og det er noe fuktvandring i denne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat brønn som iht opplyst ligger ovenfor eiendommen. Opplyst god kapasitet og godt venn, men ikke utført måling av kvalitet. Privat avløpsanlegg med spredegrøft fra byggeår iht opplyst så fungerer anlegget tilfredsstillende ut fra dagens bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Opplyst at det er betongkummer og spredegrøfter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 111 m²/111 m²	Markedsverdi Kr 1 300 000
<i>Enebolig:</i> Vindfang, Gang, 3 Soverom, Toalettrom, Bad, Stue, Kjøkken, 3 Bod	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 350 000	Markedsverdi 1 300 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 1 300 000

Markedsvurdering

Boligeiendom med fin beliggenhet i Dæhli som er en aktiv bygd ovenfor Dokka.

Gode solforhold og utsikt. Renoveringsbehov.

Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 050 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	320 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 320 000

Kommentar

Verdi av tomt er vurdert opp mot beliggenhet, opparbeidelse, størrelse og område eiendommen ligger i.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

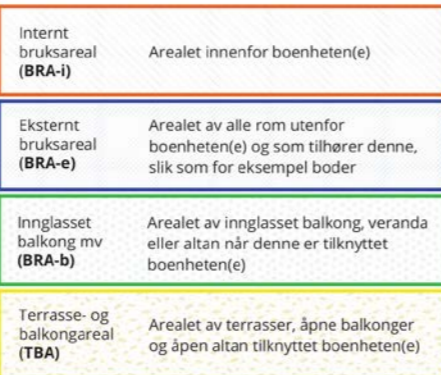
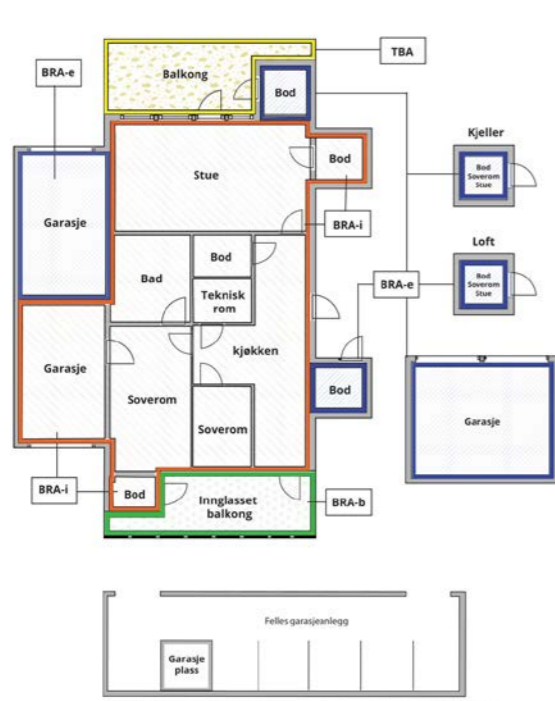
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjelekk er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	111			111	36
SUM	111				36
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad, Stue, Kjøkken, Bod / gang, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Arealer målt ved befaring av undertegnede.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger eller innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	8	103

Kommentar

Enebolig Areal av boligen er målt av undertegnede ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2024	Morten Lie	Takstingeniør
	Aktiv Eiendomsmegling v/ Adv. Lene B. Pettersson	Rekvirent
	Åshild Sveen	Kunde
	Anne Marie Sveen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	41	192		0	3055.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjeilevegen 81

Hjemmelshaver

Sveen Åshild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende i Dæhlibygda i Nordre Land Kommune ca 10 km fra Landsbyen Dokka. Eiendommen ligger forholdsvis usjenert plassert på oversiden av Gjeilevegen hvor det fra boligen er flott utsikt og god solgang.

Adkomstvei

Privat felles adkomsvei med grusdekke. Parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Boligen har privat vann fra brønn som iht opplyst er velfungerende og gir godt vann. Opplyst at brønn ligger hos en annen grunneier ovenfor boligen. Private vannanlegg vil måtte ha vedlikehold og det er viktig å følge med slik at ikke overflatevann trenger inn i anlegget. Dette vil i så fall gi en dårlig kvalitet og fare for forurensning Privat vannkilde, borehull ng. Det er ingen opplysninger om at vann har redusert funksjon, men eldre anlegg må i de fleste tilfeller påregnes vedlikeholdt.

Tilknytning avløp

Privat avløp med kummer og antatt spredegrøfter som antas å være fra opprinnelig byggeår 1978 iht opplyst. Det ble ved befaring opplyst at avløpsanlegget fungerer tilfredsstillende ut fra dagens bruk for beboer/eier.

Private avløpsanlegg vil måtte ha vedlikehold og det er viktig å følge med slik at ikke overflatevann trenger inn i anlegget. Dette vil i så fall gi en dårlig kvalitet og fare for forurensning. Det er ingen opplysninger om at avløp har redusert funksjon, men eldre anlegg må i de fleste tilfeller påregnes rehabilitering. Det er lovpålagt å sørge for at avløpsanlegget oppnår fastsatte rensekraft, og dette er huseiers ansvar. Alvorlighetsgraden for utslipp av urensset kloakk fra mennesker er stor. Det kan inneholde farlige bakterier, parasitter og virus, og i tillegg fører det til begroing i bekker og elver, som videre fører til oksygentap og påvirker livet i vannet negativt. Levetiden for spredegrøfter er vanligvis vurdert til +/- 20 år. Anleggets alder tilsier at det må påregnes vedlikehold/oppgradering av anlegget. Det anbefales at kommunen kontaktes for ytterligere informasjon om tilstand og evt. Dimensjonering av nytt avløpsanlegg på eiendommen.

Regulering

Lagt til grunn LNF område med spredt boligbebyggelse iht kommuneplan.

Om tomten

Romslig tomt opparbeidet med plen, hageanlegg og gruset gårdsplass. Tomt ligger syd-vendt i skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tomt har et beregnet areal på 3 daa, men oppgitt areal er 2 daa slik at avvik er påregnelig og det anbefales oppmåling iht opprinnelig fradelingsdokument. Det er for takst lagt til grunn 2 daa tomt. Da dette gjelder tvangssalg så er det begrenset med fremlagt dokumentasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
277 000	2012	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Verdivurdering av Takst Innlandet av 2020	03.09.2020	Oppgir BRA 121m ²	Gjennomgått		Nei
Etakst fra Partners	21.03.2023	Oppgir BRA 121 m ²	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

• Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

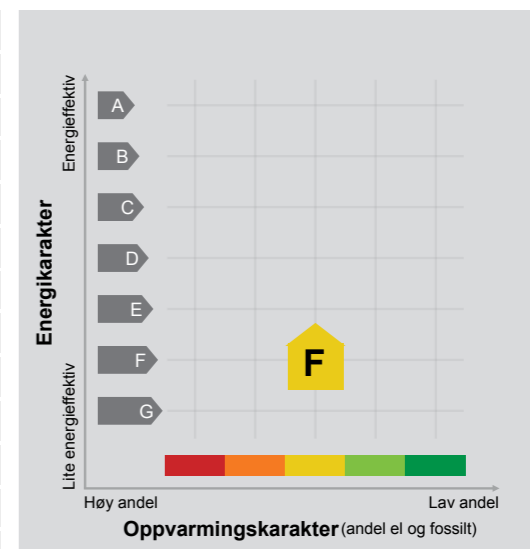
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ST1928>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gjeilevegen 81
Postnummer	2870
Sted	DOKKA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	157785516
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-24335
Dato	13.09.2024



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Gjeilevegen 81

Offentlig transport

Liesvegen Dæhli 15 min Linje 494 1.2 km

Oslo Gardermoen 1 t 56 min

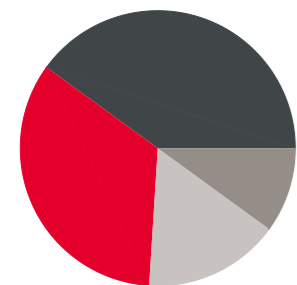
Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 14 min 504 elever, 27 klasser 8.5 km

Dokka videregående skole 13 min 359 elever 8.4 km

Gjøvik videregående skole 49 min 1050 elever 48.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

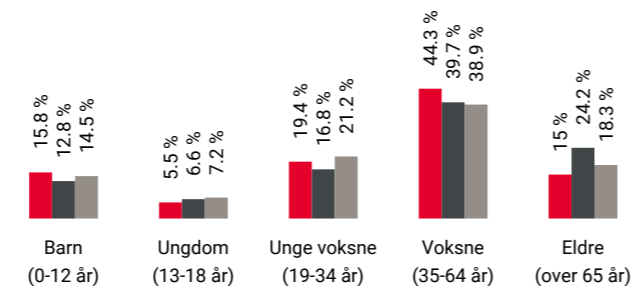


34% i barnehagealder
40% 6-12 år
10% 13-15 år
16% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dæli-skolmen	274	169
Kommune: Nordre Land	6 577	3 661
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dokka barnehager Øygardsjordet (1-5 år) 13 min 84 barn 7.8 km

Dokka barnehager Furulund (0-5 år) 13 min 74 barn 8.2 km

Dokka barnehager Tonlia (1-5 år) 13 min 55 barn 9.3 km

Dagligvare

Kiwi Dokka 12 min PostNord 6.1 km

Rema 1000 Dokka 12 min

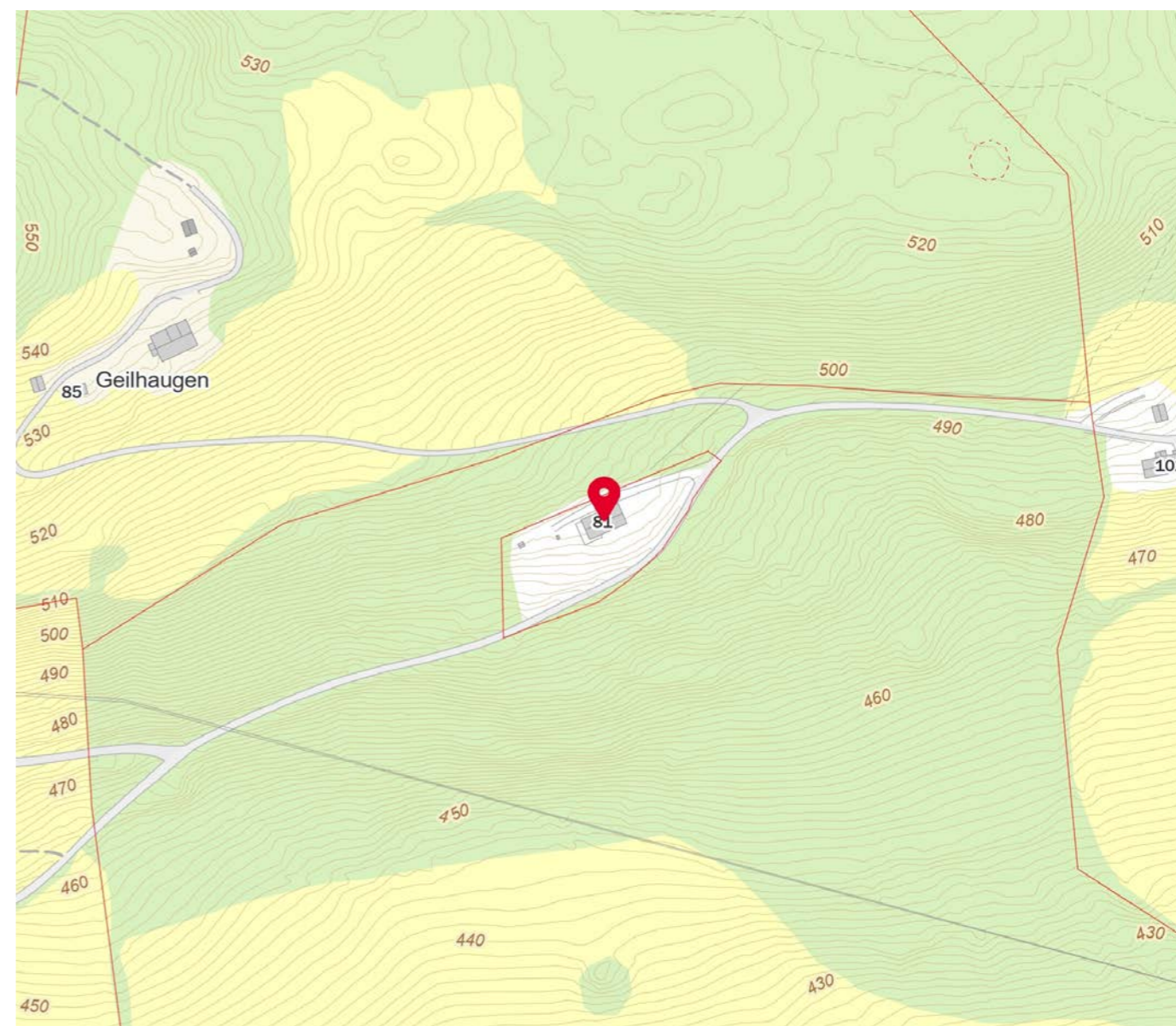
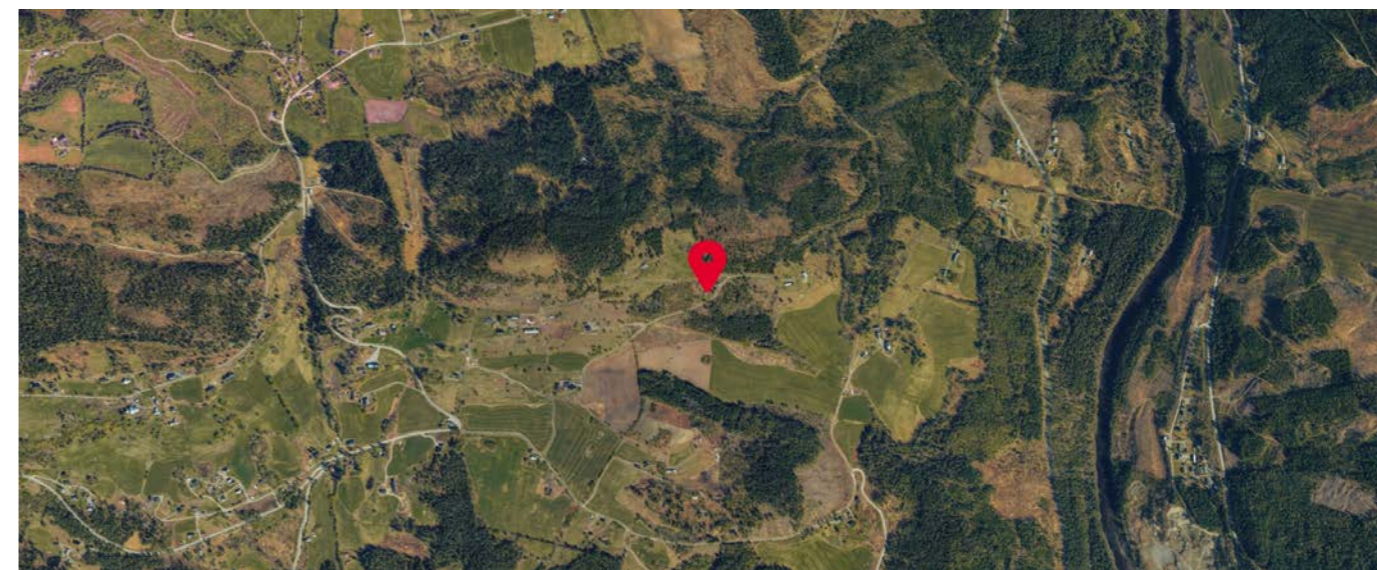
Sport

Baggerudemoen nærmiljøanlegg 10 min Fotball, sandvolleyball 6.3 km

Brovold ballbane 13 min Fotball 7.8 km

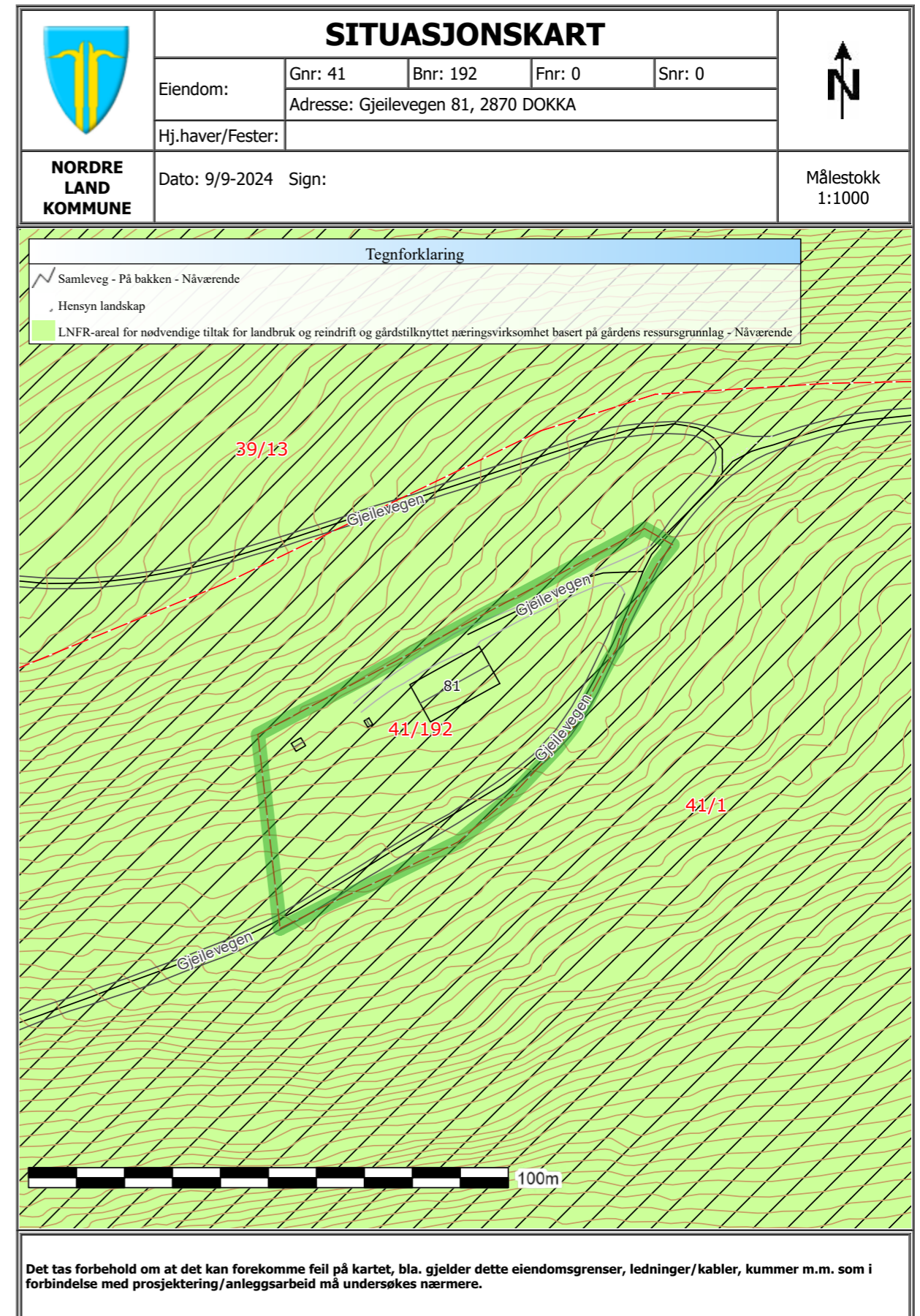
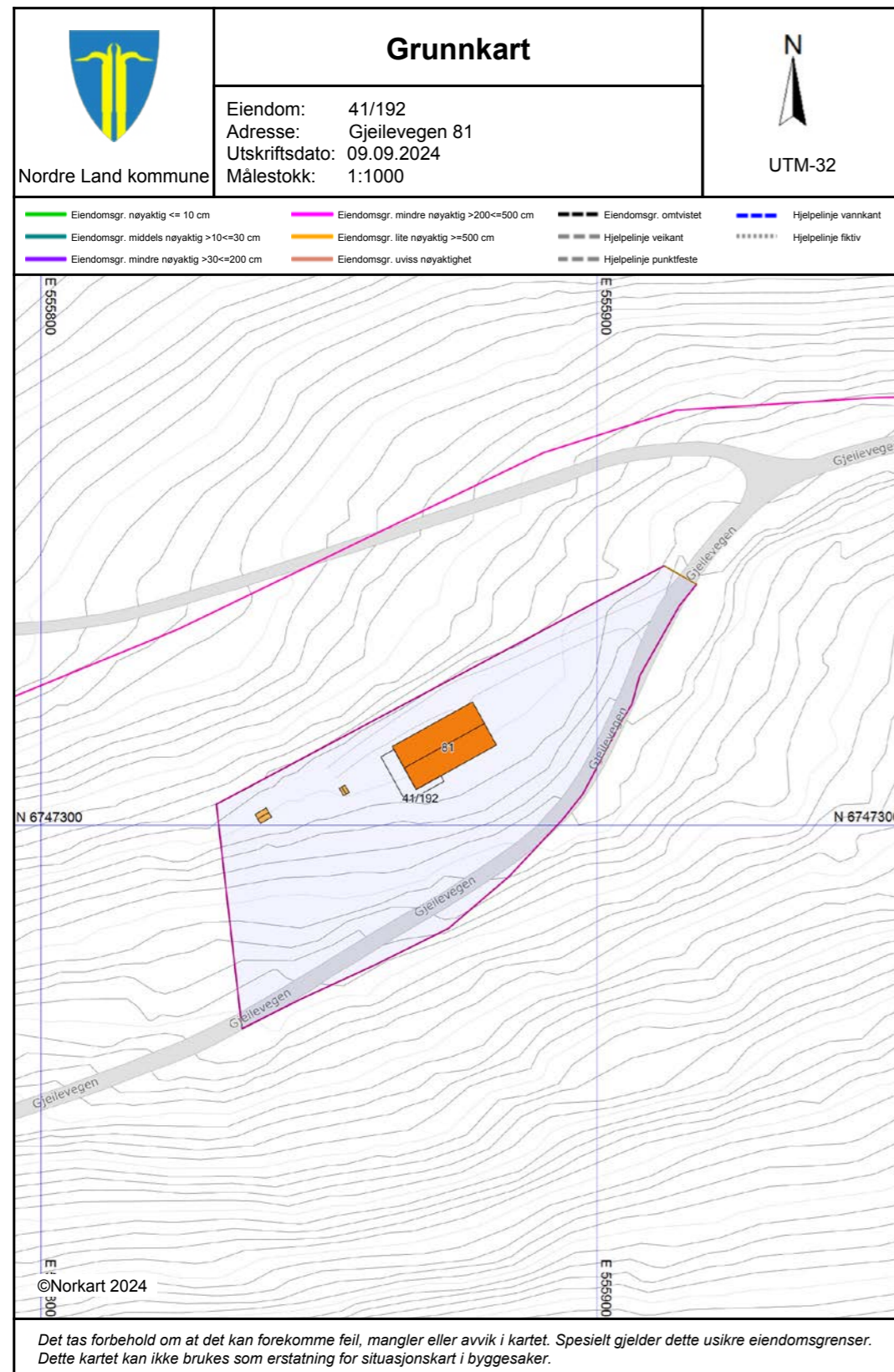
Trim & Sol 13 min

Trim-Mix Fitness 13 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Gjeilevegen 81, 2870 Dokka
gnr. 41, bnr. 192 (Ideell andel 1/1) i Nordre Land kommune

Oppdragsnummer:
1209240049

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten AS
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Telefon: 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl. _____
Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdsloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eieendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnades navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangs salg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____	Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____	Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____	Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____	Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Før bud innleveres må budgiver være kjent med følgende:

aktiv.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangs salg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangs salg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet for finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid for anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangs salg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangs salgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangs salg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre