



aktiv.

Veståsvegen 244, 2870 DOKKA

**Lys og innholdsrik enebolig med
landlig beliggenhet - 5 soverom
- stor garasje/carport - nærhet til
turmuligheter.**



Eiendomsmegler

Anne Mette Skar

Mobil 980 15 622
E-post anne.mette.skar@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Omkostn.: Kr 47 490,-
Total ink omk.: Kr 1 897 490,-
Selger: Aghdam Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 164/292 kvm
Tomtstr.: 1528 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1209240163

Ditt nye hjem?

Enebolig med med landlig og skjermet beliggenhet.
Beliggende høyt og fritt oppe i lia.

Kjøkken og stue er i åpen løsning, noen som skaper en luftig og god romfølelse. Her er det god plass for møblering av både spisebord og sofagruppe.
Med peiskos i stuen får man en lun og god atmosfære på kjølige kvelder. Boligen fremstår i lyse og nøytrale farger, og man har godt med naturlig lysinnslipp.
Utgang til balkong fra stuen.

Bad med opplegg for vaskemaskin. Separat toalettrom.
Boligen har ett soverom i 1. etasje og 4 soverom i 2. etasje. Det ene soverommet har for små vinduer, behov for rømning fra tilstøtende rom.
Oppbevaringsmuligheter i kott og kjeller.

Godt med parkering på tunet. Stor garasje/ carport på eiendommen.
Tomten ligger i bratt terreng med skog rundt.



Innhold

Velkommen2

Plantegning22

Om eiendommen28

Tilstandsrapport46

Egenerklæring77

Energiattest82

Nabolagsprofil.....84

Forbrukerinformasjon92

Budskjema93



Kjøkken med åpen løsning mot stue.





Lyst og nøytralt fargevalg.
Romslig stue.



Peis i boligen gir en lun og koselig stemning.



Bad med dusjkabinett. Eget toalettrom.
Ett soverom i 1. etasje.



Trappegang til andre etasje.
Gang i 2. etasje med kott.



Soverom i 2. etasje med eget kott.
Her er det gode oppbevaringsmuligheter.





Flere soverom i 2. etasje med skråhimling.
Et soverom har små vinduer som ikke tilfredsstillers krav til
rømning. Rømning fra tilstøtende rom.



Eiendommen har skrånende tomt.
Gruset gårdsplass som har godt med plass for parkering.

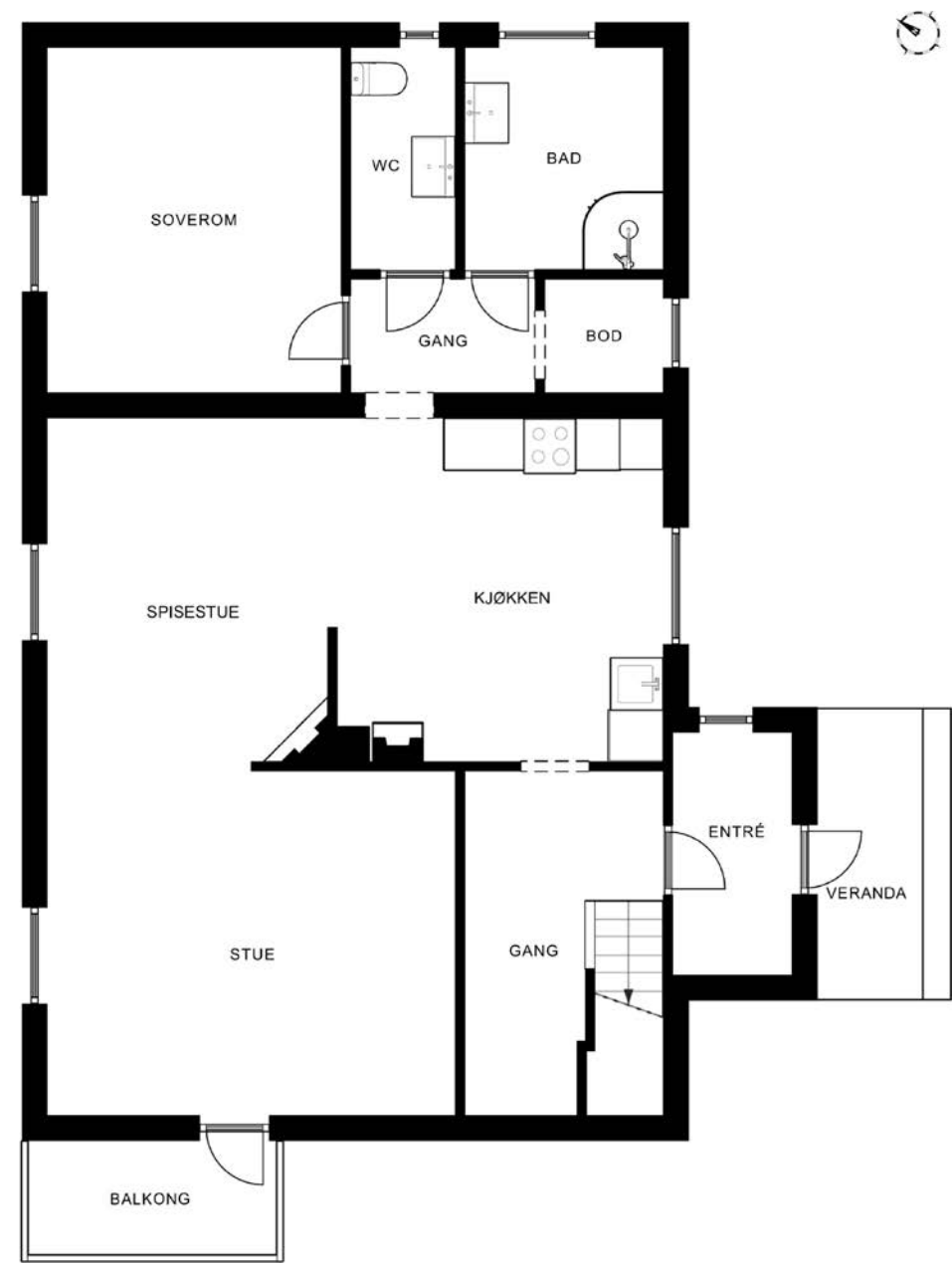


Utehus/ garasje på eiendommen.



Plantegning

1. etasje

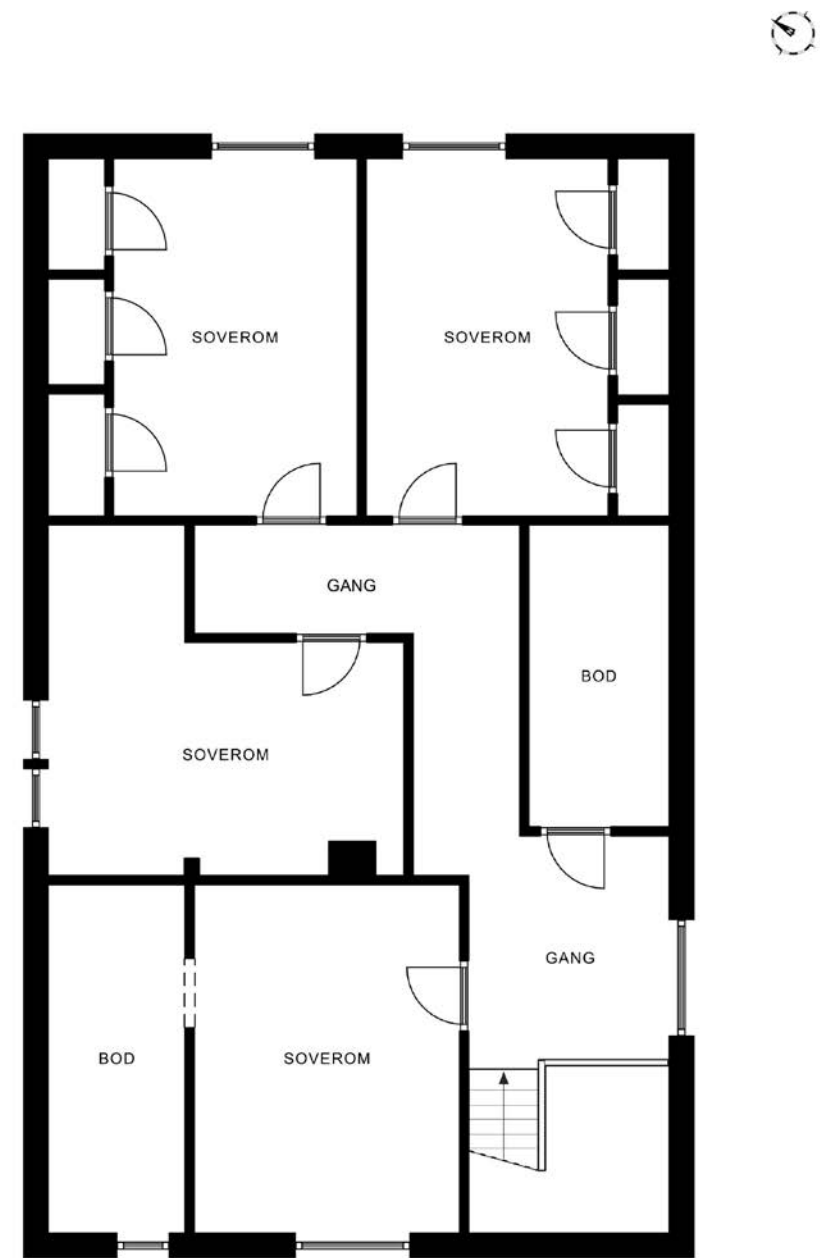


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



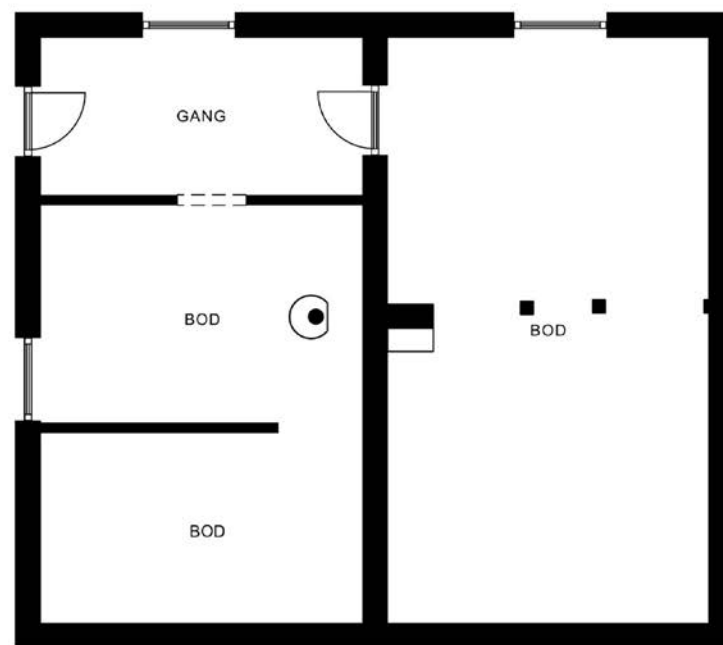
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Kjeller



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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**

Verandadør ut fra stue montert ny 2024.

Veranda ut fra stue på ca. 3,5m² er bygd ny i 2024.
Rekkverk målt til høyde 1m.

Utvendig trapp av tre med platting ved adkomst er bygd ny i 2024.
Lav avstand ned til terreng slik at det ikke er krav til rekkverk noe som heller ikke er montert.

Kjeller under opprinnelig del benyttes til lagring og teknisk, men har høyde under 1,9m og derfor ikke måleverdig.
Betong / mur på gulv og vegger, men trevegg som delevegg.
Ventiler i grunnmuren gir god sirkulasjon. Det er etablert et rom der varmtvannsberederen står i kjelleren etter at taksten ble foretatt.

Krypkjeller under tilbygd del. Luke i gulv gang for innspeksjon/adkomst krypkjeller.
Det er etablert ventiler for god sirkulasjon.

Antatt faste løsmasser.
Ukjent drenering og fuktsikring da det ikke er noe som synes.
Antatt at om det er noe så er dette fra opprinnelig byggeår.
Grunnmur av betong og leca.
Støpt gulv på grunn i den del av kjeller som benytte til lagring/teknisk.

Garasje/ carport:
Stor carport med god høyde og 2 gulvnivåer av ukjent opprinnelig byggeår, men renoverert og godkjent i 2024.
Støpt plate på mark med 2 nivåer slik at man kan parkere større kjøretøy.

Stålkonstruksjon med jerndragere som bærende konstruksjon av ukjent opprinnelig byggeår, men ikke gammelt.
Yttervegger er kledd med stålplater og innvendig er det montert trefiberplater på vegger og dette er nytt i 2024.
Taket er tekket med selvbærende høyprofilplater av ukjent alder.
Taket har ensidig fall bakover.
Det er ikke montert porter i front slik at pr i dag er det åpen front.
Bygget er betydelig oppgradert i 2024 og framstår i god stand.

2024 Modernisering: Stålplater og trefiberplater på vegger samt lagt inn strøm og lys.

Iht. tilstandsrapport datert 28.1 02024 av Morten Lie.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Påpekte punkter i selgers egenerklæring:
Pkt. 1: Grunnet eldre fuktskade er våtrommet er den blitt renoverert med støpt gulv med gulvbelegg, våtromsplater på vegger og malt himling. Innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Stråleovn som varmekilde.
Pkt. 2: Støpt gulv med gulvbelegg, våtromsplater på vegger og malt himling. Innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Stråleovn som varmekilde. Utført av faglært: VVS installasjon, Arnfinn Sagstuen, VOKKS, Wien Bygg AS.

Pkt. 2.1: VVS installasjon og Wien Bygg AS.
Pkt. 4: Renovering av rør, kloakk, og sanitæranlegg. Utført av faglært: VVS installasjon.
Pkt. 5: Viser til takstrapport. Det har vært høy fuktighet i kjeller, bedring etter ventilasjon.
Pkt. 8: Viser til takstrapport.
Pkt. 9: Viser til takstrapport.
Pkt. 11: Utskifting av gamle taklamper i bolig. Rehab. bad. Montering av utelys. Opplegg av uestikk. Nytt åpent anlegg i hele huset utenom kjøkken. Kjøkken har det bare blitt byttet benk lys og komfyr stik. utført av faglært: VOKKS.
Pkt. 12: VOKKS.
Pkt. 16: Renovering av huset både utvendig og innvendig. Utført av faglært: Arnfinn Sagstuen.
Pkt. 23: Viser til takstrapport.

Innhold
Boligen inneholder:
2. etasje:
4 soverom (et soverom har for små vinduer), trapperom, gang og bod.

1. etasje:
Kjøkken, stue, soverom, bad, toalettrom, trapperom, gang og vindfang.

Kjeller:
Lagerrom, teknisk rom/ lager og gang.

Standard
Velkommen til en sjarmerende og romslig enebolig som ligger skjermet til i et rolig og landlig område. Her finner du en fredelig tilværelse med spredt boligbebyggelse.
Eiendommen ligger høyt og fritt oppe i lia, noe som gir deg en følelse av frihet og privatliv.

Boligen byr på en behagelig og luftig atmosfære med åpen løsning mellom kjøkken og stue. Dette skaper et sosialt og praktisk rom som enkelt kan innredes med både spisebord og sofagruppe. Den lune varmen fra peisen i stuen gir en hyggelig stemning på kjølige kvelder, og store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys.
Fra stuen er det utgang til en balkong hvor du kan nyte morgenkaffen.

Boligen har fem soverom, noe som gir fleksibilitet til familier i alle størrelser. I første etasje finner du ett soverom, mens det er fire soverom i andre etasje. Et av rommene har mindre vinduer som ikke oppfyller dagens krav til rømningsvei, men det finnes alternativ fluktvei via tilstøtende rom. Flere praktiske kott i andre etasje gir gode oppbevaringsmuligheter, og kjelleren kan også brukes til lager.

Badet er lyst og innbydende, med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, mens et separat toalettrom gir ekstra komfort i hverdagen.

Tomten er romslig og ligger i bratt terreng, med gode parkeringsmuligheter på tunet. Her er det også en stor garasje/carport for praktisk oppbevaring av biler.

Den landlige beliggenheten kombinert med de praktiske løsningene gjør dette til en bolig som passer både for deg som søker et rolig familieliv og for deg som ønsker å kombinere bolig og fritid i naturskjønne omgivelser.

KJØKKEN:
Kjøkken er oppgradert med nye overflater i 2024, men eldre innredning som antas å være fra 1990

tallet.
Vedovn på kjøkken.

Plass til komfyr i innreding hvor det over er montert ventilator.
Det er i hjørne mot gang nedfelt vaskekum i benkeplate hvor det på siden er montert oppvaskmaskin.
Avtrekk opplyst ført ut på vegg.

BAD/ VASKEROM:
Bad renoverert i 2024,
Innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Stråleovn som varmekilde.

Våtromsplater på vegger og malt himling.
Støpt gulv med gulvbelegg med oppkant til terskel på 10-15mm og 15 mm fall til sluk.
Gulvbelegg som membran hvor sluk av plast er montert under dusjkabinett.

Hulltaking ble utført fra gang hvor det ble etablert 2 hull siden det viste seg å være isopor i vegg.
Begge hull er det isolpor i vegg som isolasjonsmateriale.
Måling på svill i hull viser 10,8% fukt i treverk som er å anse som tørt, men noe forhøyet verdi som da antas å skyldes fukt fra kjeller.

Toalettrom på hovedplan ved siden av badet er renoverert i 2024.
Gulv med belegg og malt panel på vegger. elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Panelovn som varmekilde.
Innredet med toalett og servant med skap.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige overflate er i sin helhet oppgradert i 2024.
Gulv med laminat og belegg, vegger og himlinger med malte plater og trepanel.

Innvendige malte dører.

Trebjelkelag mot kjeller og mellom plan.

Nivåforskjell i 2. etg mellom opprinnelig del og tilbygget.

Trapp av tre mellom hovedplan og 2. etg fra byggeår.
Malt trapp av tre som er oppgradert med laminat på trinn.
Lavt rekkverk på repo målt til 0,5m og oppe til 0,7m.

DIVERSE UTSTYR:
Boligen har naturlig ventilering med vindu- og vegg ventiler.
Elektrisk avtrekksvifte på bad, toalett og kjøkken.
Varmepumpe luft til luft er montert. Ukjent alder da det ikke er datering på produktet.
Bereder på ca. 200 liter montert i kjeller.
Boligen har nytt elektrisk anlegg i 2024.
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.

Alt som står i huset er inkludert i salget.

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
Standard:
Enebolig antatt oppført rundt 1960 og antatt tilbygd på 1980 tallet mot øst.
Bolig oppført over 1 1/2 etg + kjeller under opprinnelig del.
Innredet med 5 soverom romslig stue, kjøkken, entre, gang, toalettrom og bad.
Tak tekt med plater av metall. Det er tilbygd en veranda/balkong mot vest ut fra stue hvor det under er inngang til kjeller.

Vedlikehold:
Boligen er betydelig oppgradert i 2024 og arbeider er utført av faglærte.

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.
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:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• 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.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er i kjeller påvist noe sopp på stubbeloft/bjelker og noe fukt- råteskader.

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.
• Råteskadet treverk må skiftes.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er observert fukt i kjeller og treverk i delevegg har fukt- råteskader.
Det er etabler flere ventiler som gir god luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak:
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Innvendig > Kryp kjeller:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er avvik:
Det var høy fuktighet i kjeller ved befarings. Observert sopp- råteskader på treverk.
Det er i kjeller synlig isopor som isolasjon på grunnmur.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
• Skadet treverk må skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
Lokal utskifting av treverk i kjeller. Bytt ut isopor med ikke brennbart materiale eller dekt til plater med ikke brennbare plater.

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.
Det er påvist fukt i kjeller som indikerer at det må påregnes drenering og fuktsikring.
Bruk av kjeller vil være avhengig av omfang og hvordan man løser dette.

Konsekvens/tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
Drenering og fuktsikring er påregnelig da det er endel fukt i kjeller. Arbeider må sees i sammenheng med utbedring av grunnmur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
• Det er registrert setningsskader/store riss/ sprekker.

Det er påvist sprekker og skader i grunnmur. Grunnmur under tilbygg er delvis presset inn pga høyt jordtrykk. Innevdig er krypkjeller isolert med isopor som ikke tildekt med ubrennbart materiale.

Konsekvens/tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

• Tiltak:
Fjern isopor i kjeller.
Utbedre grunnmur der denne har skader.
Prisestimat er ut fra lokal utbedring.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke montert snøfangere, men var ikke krav da huset ble oppført. Ikke montert overliggere på takrennekroker og dette vil kunne medføre at at snø som raser av taket pga bratt vinkel vil kunne medføre skader på takrenner.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Anbefaler snøfangere og overliggere på takrennekroker.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:
Det er påvist fukt og råteskade på bunnsvill i kjeller.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Lokal utbedring må utføres.
• Tiltak:
Skift ut råteskadet treverk.

Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Alder på vinduer tilsier at det er påregnelig med noe punktering selv om dette ikke ble påvist ved befarings. Omramming er satt helt ned på vannbrett uten luftespalte.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Kjellerdør i grunnmur:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Denne type dør trenger et hyppigere vedlikeholdsintervall og det er noe justeringsbehov. Låsbeslag er ikke riktig montert.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Snu låsbeslag og paneler dør anbefales.

Innvendig > Overflater:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ved hulltaking mot bad viste det at det er benyttet isopor i vegg som isolasjon.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Fjern isopor som er benyttet i vegger som isolasjon.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ildstedet står for nære brannmur, min.avstand 10 cm.
Sundbrent topphvelv/innerplater i ildsted gjør at ildstedet ikke fungerer som forutsatt.

Anmerkninger:
Slokkeapparatet eldre en 10 år , og skal derfor byttes eller det kan utføre service.

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
G

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 1 850 000

Kommunale avgifter
Kr 6 000

Kommunale avgifter år
2023

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:
Eiendomsskatt 1 937,00 kr
Feiing 540,00 kr
Renovasjon 3 000,00 kr
Slam 475,00 kr

Tømming av septik kommer i tillegg til ovenstående beløp.

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 1 937

Eiendomsskatt år
2023

Formuesverdi primær
Kr 362 673

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 1 378 156

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 5, bruksnummer 26 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:

3448/5/26:
22.10.1993 - Dokumentnr: 7015 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3448 Gnr:5 Bnr:8

22.10.1993 - Dokumentnr: 7015 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0538 Gnr:5 Bnr:8 Fnr:1

14.03.2007 - Dokumentnr: 260660 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1022758 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0538 Gnr:5 Bnr:26

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

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

- Bygningsnr. 157737457 - Enebolig (111) - 1 boenhet
- tatt i bruk
- Bygningsnr. 157737465 - Garasjeuthus anneks til bolig (181) - fjernet
- Bygningsnr. 301369658 - Garasjeuthus anneks til bolig (181) - ferdigattest

* Det foreligger skredfarevurdering av oppført garasje, da garasjen ikke ble byggesøkt.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg til bolig, datert 04.11.1987.
Det foreligger melding om mindre byggearbeider, datert 07.04.1986.

Veståsvegen 244

Veståsvegen 244

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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold: Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold: Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger
46 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

47 490 (Omkostninger totalt)
62 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
65 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 897 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 912 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 915 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 47 490

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, elektronisk signering, foto, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller

oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Ansvarlig megler
Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato
07.01.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Veståsvegen 244, 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 5, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 28.10.2024 Rapportdato: 06.11.2024 Oppdragsnr.: 20280-1356 Referansenummer: KJ2775
Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

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



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom med stor garasje/carport hvor bygninger og tomt er betydelig oppgradert senere tid.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekt med plater av metall som er lagt nytt i 2024

Ved legging av ny taktekking ble et lagt ny undertaksfolier som er synlig fra loft.

Ventiler i gavler for god sirkulasjon/utlufting.

Loft er isolertt mot varm sone med flis og mineralull som delvis er lagt over.

Takrenner, nedløp og beslag er montert nytt i 2024 da det ble lagt ny taktekking.

Det er ikke montert snøfangere eller overliggere på takrennerkroker.

Boligen er oppført over 1 1/2 etg i bindingsverk som er kledd med trepanel.

Det er i nedkant av panel montert et vannbrett.

Isolering ukjent, men antatt mineralull og evt flis.

Takkonstruksjon utført med sperrer av tre hvor del med skråhimling er en lukket konstruksjon.

Taket er luftet mellom undertak og plater og med ventile ri gavler.

Boligens vinduer med isolerglass er av variert alder. Faste vinduer i kjeller er satt inn nye i 2024, mens vinduer på hovedplan og loftsplan er datert fra 1977 og opp til 1986.

Malt adkomstdør med vinduer er montert ny i 2024.

Verandadør ut fra stue montert ny 2024.

Veranda ut fra stue på 3,5m² er bygd ny i 2024.

Rekkverk målt til høyde 1m.

Utvendig trapp av tre med platting ved adkomst er bygd ny i 2024.

lav avstand ned til terreng slik at det ikke er krav til rekkverk noe som heller ikke er montert

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflate rer i sin helhet oppgradert i 2024.

Gulv med laminat og belegg, vegger og himlinger med malte plater og trepanel.

Trebjelkelag mot kjeller og mellom plan.

Nivåforskjell i 2 etg mellom opprinnelig del og tilbygget.

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.

Murt pipe fra byggeår som er sentrert i bygningen.

Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Heldekkende beslag over tak.

Vedovn på kjøkken og elementpeis med innsats i stue.

Gammel takke- kokeovn i kjeller er ikke i stand til å brukes og anbefales frakoblet.

Opplyst at pipe og ildsteder er kontrollert høsten 2024 uten avvik.

Kjeller under opprinnelig del benyttes til lagring og teknisk, men har høyde under 1,9m og derfor ikke måleverdig.

Betong / mur på gulv og vegger, men trevegg som delevegg.

Ventiler i grunnmuren gir god sirkulasjon.

Krypkjeller under tilbygd del. Luke i gulv gang for inspeksjon/adkomst krypkjeller.

Det er etablert ventiler for god sirkulasjon.

Trapp av tre mellom hovedplan og 2 etg fra byggeår.

Malt trapp av tre som er oppgradert med laminat på trinn.

Lavt rekkverk på repo målt til 0,5m og oppe til 0,7m.

Innvendige malte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad renover i 2024,

Støpt gulv med gulvbelegg, våtromsplater på vegger og malt himling.

Innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Stråleovn som varmekilde.

Våtromsplater på vegger og malt himling.

Støpt gulv med gulvbelegg med oppkant til terskel på 10-15mm og 15 mm fall til sluk

Gulvbelegg som membran hvor sluk av plast er montert under dusjkabinett.

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Stråleovn som varmekilde.

Hulltaking ble utført fra gang hvor det ble etablert 2 hull siden det viste seg å være isopor i vegg. Begge hull er det isopor i vegg som isolasjonsmateriale.

Måling på svill i hull viser 10,8% fukt i treverk som er å anse som tørt, men noe forhøyet verdi som da antas å skyldes fukt fra kjeller.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken er oppgradert i overflater i 2024, men eldre innredning som antas å være fra 1990 tallet.

Vedovn på kjøkken.

Plass til komfyr i innreding hvor det over er montert ventilator. Det er i hjørne mot gang nedfelt vaskekum i benkeplate hvor det på siden er montert oppvaskmaskin.

Ventilator montert over komfyr plass.

Avtrekk opplyst ført ut på vegg.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom på hovedplan ved siden av badet er renover i 2024.

Gulv med belegg og malt panel på vegger.

elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Panelovn som varmekilde

Innredet med toalett og servant med skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligens vannrør er oppgradert i 2024 og det er benyttet rør av metall og plast med vararør.

Plastrør fra brønn inn i kjeller hvor det er fordeling med nye rør til tappepunkter.

Avløpsrør av plast som i boligen er lagt nye ved oppgradering i 2024.

Stakepunkt i krypkjeller.

Det er i kjeller montert durgoventil for lufting av avløp.

Boligen har naturlig ventilering med vindu- vegg ventiler.

Elektrisk avtrekksvifte på bad, toalett og kjøkken.

Varmepumpe luft til luft er montert.

Ukjent alder da det ikke er datering på produktet.,

Bereder på ca 200 liter montert i kjeller.

Boligen har nytt elektrisk anlegg i 2024

Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Antatt faste løsmasser.

Ukjent drenering og fuksikring da det ikke er noe som synes.

Antatt at om det er noe så er dette fra opprinnelig byggeår.

Grunnmur av betong og leca.

Støpt gulv på grunn i den del av kjeller som benytte til lagring/teknisk.

Eiendommen ligger i nord-øst vendt skrånende terreng.

Det er utarbeidet rapport i forhold til skredfare.

Privat vann og avløp.

Vann fra borrebrønn. Synlig betonglokk for kum til avløp hvor det er opplyst å være spredegrøft ut fra septiktank.

Ukjent alder, men antatt at anlegget er fra rundt 1980.

Antatt betongkum med tank hvor det er overløp til spredegrøfter.

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremlagt eller innhentet.

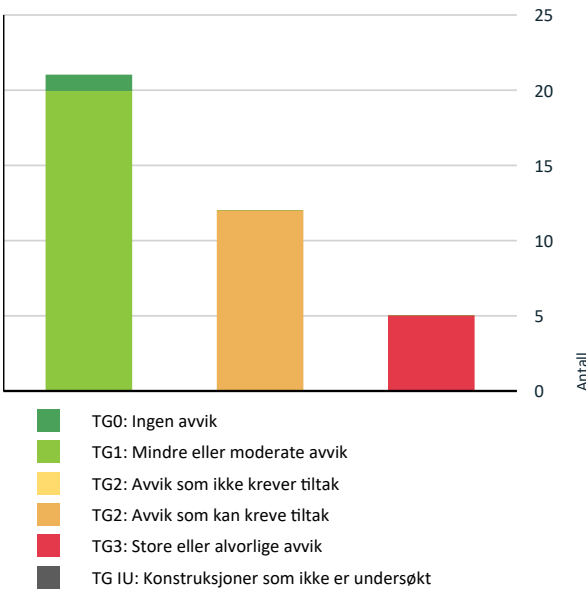
Garasje-Carport

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninge rikke framlagt, men opplyst at bygget er godkjent slik det er framvist.

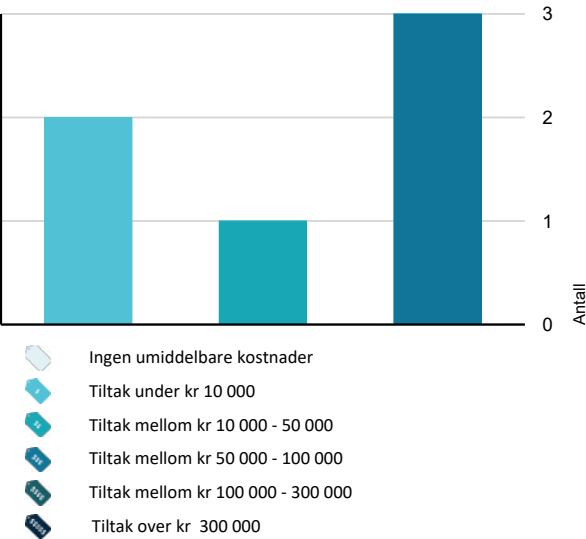
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør i grunnmur [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Opplyst byggeår

Anvendelse

Bolig

Standard

Enebolig antatt oppført rundt 1960 og antatt tilbygd på 1980 tallet mot øst.
Bolig oppført over 1 1/2 etg + kjeller under opprinnelig del.
Innredet med 5 soverom romslig stue, kjøkken, entre, gang, toalettrom og bad.
Tak tekt med plater av metall. Det er tilbygd en veranda/balkong mot vest ut fra stue hvor det under er inngang til kjeller.

Vedlikehold

Boligen er betydelig oppgradert i 2024 og arbeider er utført av faglærte.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Betydelig oppgradert i 2024.
------	---------------	------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekt med plater av metall som er lagt nytt i 2024
Ved legging av ny taktekking blev et lagt ny undertaksfolier som er synlig fra loft.
Ventiler i gavler for god sirkulasjon/utlufting.
Loft er isolertt mot varm sone med flis og mineralull som delvis er lagt over.

Årstall:	2024	Kilde:	Eier
----------	------	--------	------

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er montert nytt i 2024 da det ble lagt ny taktekking.
Det er ikke montert snøfangere eller overligger på takrennerkroker.

Årstall:	2024	Kilde:	Eier
----------	------	--------	------

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere, men var ikke krav da huset ble oppført. Ikke montert overligger på takrennekroker og dette vil kunne medføre at at snø som raser av taket pga bratt vinkel vil kunne medføre skader på takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Anbefaler snøfangere og overligger på takrennekroker.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført over 1 1/2 etg i bindingsverk som er kledd med trepanel.
Det er i nedkant av panel montert et vannbrett.
Isolering ukjent, men antatt mineralull og evt flis.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er påvist fukt og råteskade på bunnsvill i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Skift ut råteskadet treverk.



Råteskade svill-stubbeloft

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon utført med sperrer av tre hvor del med skråhimling er en lukket konstruksjon. Taket er luftet mellom undertak og plater og med ventile ri gavler.

Vinduer

Boligens vinduer med isolerglass er av variert alder. Faste vinduer i kjeller er satt inn nye i 2024, mens vinduer på hovedplan og loftsplan er datert fra 1977 og opp til 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Alder på vinduer tilsier at det er påregnelig med noe punktering selv om dette ikke ble påvist ved befaring.
Omramming er satt helt ned på vannbrett uten luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

Malt adkomstdør med vinduer er montert ny i 2024.
Verandadør ut fra stue montert ny 2024.



Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Kjellerdør i grunnmur

Enkel dør i grunnmur for adkomst kjeller.
Dette er opprinnelig en innerdør som er malt og benyttes for adkomst kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Denne type dør trenger et hyppigere vedlikeholdsinterval og det er noe justeringsbehov.
Låsbeslag er ikke riktig montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snu låsbeslag og paneler dør anbefales.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut fra stue på 3,5m² er bygd ny i 2024.
Rekkverk målt til høyde 1m.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre med platting ved adkomst er bygd ny i 2024.
lav avstand ned til terreng slik at det ikke er krav til rekkverk noe som heller ikke er montert



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflate rer i sin helhet oppgradert i 2024.
Gulv med laminat og belegg, vegger og himlinger med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking mot bad viste det at det er benyttet isopor i vegg som isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Fjern isopor som er benyttet i vegger som isolasjon.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot kjeller og mellom plan.
Nivåforskjell i 2 etg mellom opprinnelig del og tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- 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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i kjeller påvist noe sopp på stubbeloft/bjelker og noe fukt- råteskader.

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.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe fra byggeår som er sentrert i bygningen.
Sotluke i kjeller og feieluke på loft.
Heldekkende beslag over tak.
Vedovn på kjøkken og elementpeis med innsats i stue.
Gammel takke- kokeovn i kjeller er ikke i stand til å brukes og anbefales frakoblet.
Opplyst at pipe og ildsteder er kontrollert høsten 2024 uten avvik.

Tilstandsrapport



Vedovn kjøkken



Peis i stue

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under opprinnelig del benyttes til lagring og teknisk, men har høyde under 1,9m og derfor ikke måleverdig. Betong / mur på gulv og vegger, men trevegg som delevegg. Ventilene i grunnmuren gir god sirkulasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er observert fukt i kjeller og treverk i delevegg har fukt- råteskader. Det er etablert flere ventilene som gir god luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Kryp kjeller

Kryp kjeller under tilbygd del. Luke i gulv gang for inspeksjon/adkomst kryptkjeller. Det er etablert ventilene for god sirkulasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryptkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Det var høy fuktighet i kjeller ved befaring. Observert sopp- råteskader på treverk. Det er i kjeller synlig isopor som isolasjon på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lokal utskifting av treverk i kjeller. Bytt ut isopor med ikke brennbart materiale eller dekt til plater med ikke brennbare plater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre mellom hovedplan og 2 etg fra byggeår. Malt trapp av tre som er oppgradert med laminat på trinn. Lavt rekkverk på repo målt til 0,5m og oppe til 0,7m.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er lavt både for repo og oppe. Det er ikke montert håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler montering av håndløper på vegg og høyde rekkverk til 90 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD



Tilstandsrapport

Generell

Bad renover i 2024,
Støpt gulv med gulvbelegg, våtromsplater på vegger og malt himling.
Innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Stråleovn som varmekilde.

Årstall: 2024
Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt himling.

Årstall: 2024
Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med gulvbelegg med oppkant til terskel på 10-15mm og 15 mm fall til sluk

Årstall: 2024
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Lokalt dårlige fallforhold og fra uk gulv ved terskel til slukrist ble det målt 15mm fall.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvbelegg som membran hvor sluk av plast er montert under dusjkabinett.

Årstall: 2024
Kilde: Eier



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin.



Tilstandsrapport

Årstall: 2024
Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 2024
Kilde: Eier



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført fra gang hvor det ble etablert 2 hull siden det viste seg å være isopor i vegg. Begge hull er det isolpor i vegg som isolasjonsmateriale. Måling på svill i hull viser 10,8% fukt i treverk som er å anse som tørt, men noe forhøyet verdi som da antas å skyldes fukt fra kjeller.

Vurdering av avvik:

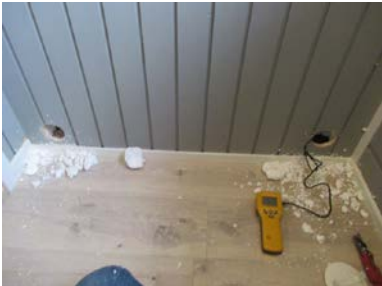
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Ved hulltaking ble det på begge steder påvist isopor som isolasjonsmateriale i vegg. Skal isopor benyttes så skal det være innkapslet i ubrennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avdekk omfang av isopor i vegger og fjern dette.



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken er oppgradert i overflater i 2024, men eldre innredning som antas å være fra 1990 tallet.
Vedovn på kjøkken.
Plass til komfyr i innreding hvor det over er montert ventilator. Det er i hjrne mot gang nedfelt vaskekum i benkeplate hvor det på siden er montert oppvaskmaskin.



HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr plass.
Avtrekk opplyst ført ut på vegg.

SPESIALROM

HOVEDPLAN > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på hovedplan ved siden av badet er renovert i 2024.
Gulv med belegg og malt panel på vegger.
elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Innredet med toalett og servant med skap.

Årstall: 2024Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligens vannrør er oppgradert i 2024 og det er benyttet rør av metall og plast med vararør.
Plastrør fra brønn inn i kjeller hvor det er fordeling med nye rør til tappepunkter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som i boligen er lagt nye ved oppgradering i 2024.
Stakepunkt i krypkjeller.
Det er i kjeller montert durgventil for lufting av avløp.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med vindu- vegg ventiler.
Elektrisk avtrekksvifte på bad, toalett og kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft er montert.
Ukjent alder da det ikke er datering på produktet.,

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.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Bereder på ca 200 liter montert i kjeller.

Årstill: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har nytt elektrisk anlegg i 2024

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2024

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

Ja

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

Ja Samsvarserklæring m.m dok av Juni 2024 er fremlagt.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, branntillop 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

Tilstandsrapport

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?

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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 brannslukkingsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt faste løsmasser.

TG 3 Drenering



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering og fuksikring da det ikke er noe som synes.
Antatt at om det er noe så er dette fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring 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.

Det er påvist fukt i kjeller som indikerer at det må påregnes drenering og fuksikring.
Bruk av kjeller vil være avhengig av omfang og hvordan man løser dette.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drenering og fuksikring er påregnelig da det er endel fukt i kjeller. Arbeider må sees i sammenheng med utbedring av grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og leca.
Støpt gulv på grunn i den del av kjeller som benytte til lagring/teknisk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er påvist sprekker og skader i grunnmur. Grunnmur under tilbygg er delvis presset inn pga høyt jordtrykk. Innevdig er krypkjeller isolert med isopor som ikke tildekt med ubrennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Fjern isopor i kjeller.
Utbedre grunnmur der denne har skader.
Prisestimat er ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i nord-øst vendt skrånende terreng.
Det er utarbeidet rapport i forhold til skredfare.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Lokalt dårlig fall på gårdsplass inn mot bolig.
Ved drenering og utbedring av grunnmur etableres godt fall vekk fra konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann og avløp.
Vann fra borrebrønn. Synlig betonglokk for kum til avløp hvor det er opplyst å være spredegrøft ut fra septiktank.
Ukjent alder, men antatt at anlegget er fra rundt 1980.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Septiktank

Antatt betongkum med tank hvor det er overløp til spredegrøfter.

Bygninger på eiendommen

Garasje-Carport



Anvendelse
Garasje-carport

Byggeår

Kommentar

Standard
Carport med god høyde og 2 gulvnivåer av ukjent opprinnelig byggeår, men renovert og godkjent i 2024.
Støpt plate på mark med 2 nivåer slik at man kan parkere større kjøretøy. Stålkonstruksjon med jerndragere som bærende konstruksjon av ukjent opprinnelig byggeår, men ikke gammelt.
Yttervegger er kledd med stålplater og innvendig er det montert trefiberplater på vegger og dette er nytt i 2024.
Taket er tekt med selvbærende høyprofilplater av ukjent alder.
Taket har ensidig fall bakover.
Det er ikke montert porter i front slik at pr i dag er det åpen front.

Vedlikehold
Bygget er betydelig oppgradert i 2024 og framstår i god stand.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Stålplater og trefiberplater på vegger samt lagt inn strøm og lys.
------	---------------	--

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		2 300 000
Garasje-Carport			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	160 000
Sum teknisk verdi - Garasje-Carport	Kr.		330 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		2 630 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

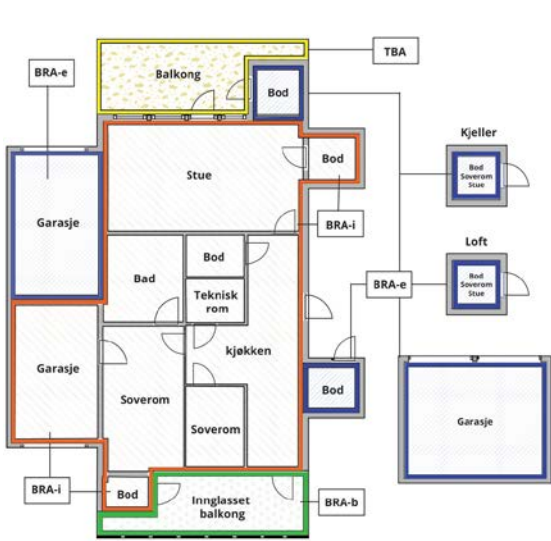
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	91			91	3		91
2 etg	73			73		15	88
Kjeller						51	51
SUM	164				3	66	230
SUM BRA	164						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Vindfang , Trapperom , Kjøkken , Gang , Stue , Soverom , Toalettrom , Bad		
2 etg	Trapperom , Gang , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Lagerrom , Gang , Teknisk rom / lager		

Kommentar

Areal målt ved befaring.
Kjeller under opprinnelig del har høyde under 1,9m, men målt høyde mellom 1,70 og 1,89m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Opplyst at alle arbeider er utført av faglærte.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje-Carport

Ny arealstandard

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Morten Lie	Takstingeniør
	Reza Aghdam	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	5	26		0	1527.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Veståsvegen 244
Hjemmelshaver
Aghdam Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende ca 8 km vest for Landsbyen Dokka som har de fleste fasiliteter. Eiendommen ligger høyt og fritt oppe i lia og har en flott nord-vendt utsikt. Valdresbanen ligger på oversiden av eiendommen, men her er det ikke drift annet enn som turmål.

Adkomstvei

Privat adkomstvei som er delvis felles med nabo som går på nedsiden av jernbanelinja. Romslig plass på tunet for parkering og ferdsel.

Tilknytning vann

Privat vann fra borrehull iht opplyst. 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 avløpsanlegg med 1 betongkum på egen tomt. Ukjent alder på kum, men opplyst at det er 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 rensekra, 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.

Om tomten

Romslig tomt hvor det mot vest renner en bekk. Tomten er terrengtilpasset slik at det er noe hageanlegg og romslig gårds plass med grusdekke. Nordre del av tomt skrår kraftig nedover.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		128		128	
SUM		128			
SUM BRA	128				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal målt ved befaring og er da innvendig fra tenkt port til bakvegg og mellom gavlvegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninge rikke framlagt, men opplyst at bygget er godkjent slik det er framvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Opplyst renovert av faglærte.

☒ Ja☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	6
Garasje-Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
550 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.10.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.06.2024		Gjennomgått		Nei
Skredfarevurdering	22.04.2024		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 elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGG SUNDER SØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



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

- 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KJ2775>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209240163	
Selger 1 navn	
Mohammad Reza Fatholahzadeh Aghdam	
Gateadresse	
Veståsvegen 244	
Poststed	Postnr
DOKKA	2870
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MRFA

1

Document reference: 1209240163

1	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Grunnet eldre fuktskade er våtrommet er den blitt renoveret med støpt gulv med gulvbelegg, våtromsplater på vegger og malt himling. Innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Stråleovn som varmekilde.
2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Støpt gulv med gulvbelegg, våtromsplater på vegger og malt himling. Innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Stråleovn som varmekilde.
	Arbeid utført av	VVS installasjon, Arnfinn Sagstuen, VOKKS, Wien Bygg AS
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	VVS installasjon og Wien Bygg AS
2.2	Er arbeidet byggemeldt?	☒ Nei ☐ Ja
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Renovering av rør, kloakk, og sanitæranlegg
	Arbeid utført av	VVS installasjon
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Viser til taktrapport. Det har vært høy fuktighet i kjeller, bedring etter ventilasjon.
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	☒ Nei ☐ Ja
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Viser til taktrapport.
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	viser til taktrapport
10	Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?	☒ Nei ☐ Ja
11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Utskifting av gamle taklamper i bolig. Rehab. bad. Montering av utelys. Opplegg av utestikk. Nytt åpent anlegg i hele huset utenom kjøkken. Kjøkken har det bare blitt byttet benk lys og komfyr stik
	Arbeid utført av	VOKKS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

VOKKS.

Filer

NHO 5 Sikre Sluttkontroll IM (Nytt åpent anlegg i hus).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av huset både utvendig og innvendig.

Arbeid utført av

Arnfinn Sagstuen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Viser til takstrappreport

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209240163

Initialer selger: MRFA

4

80

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammad Reza Aghdam	312d05d7f4c87cd4ac71a4252bac5feaff9c0f10	12.11.2024 09:57:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209240163

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

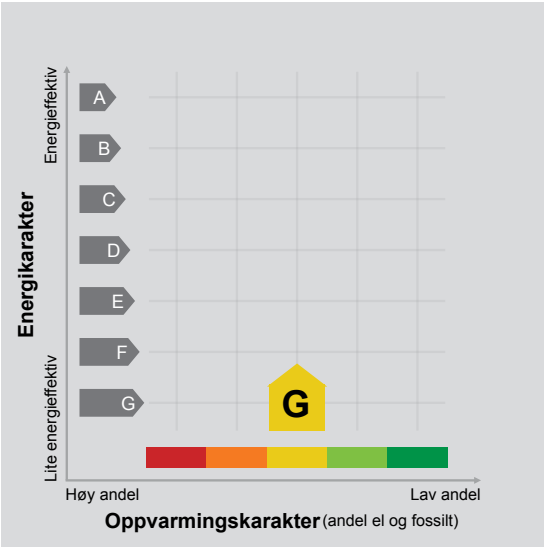
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

81

Adresse	Veståsvegen 244
Postnummer	2870
Sted	DOKKA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	157737457
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-49246
Dato	11.11.2024



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

Nabolagsprofil

Veståsvegen 244

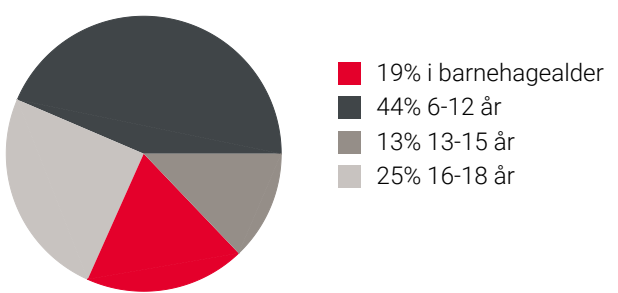
Offentlig transport

Kveumskrysset	17 min
Linje 490	1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 50 min

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	13 min
504 elever, 27 klasser	9 km
Dokka videregående skole	12 min
359 elever	9 km
Valdres vidaregåande skule	46 min
547 elever	49.4 km

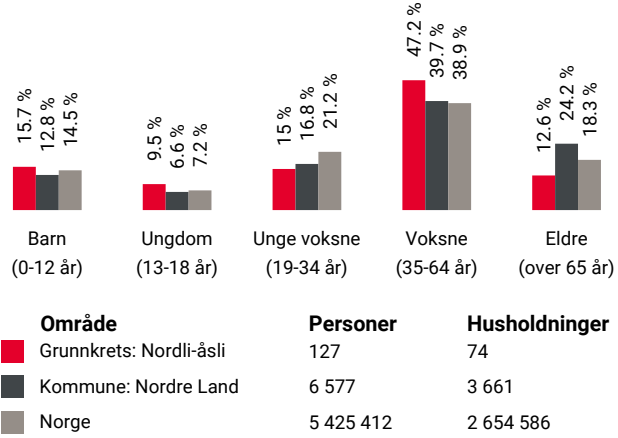
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

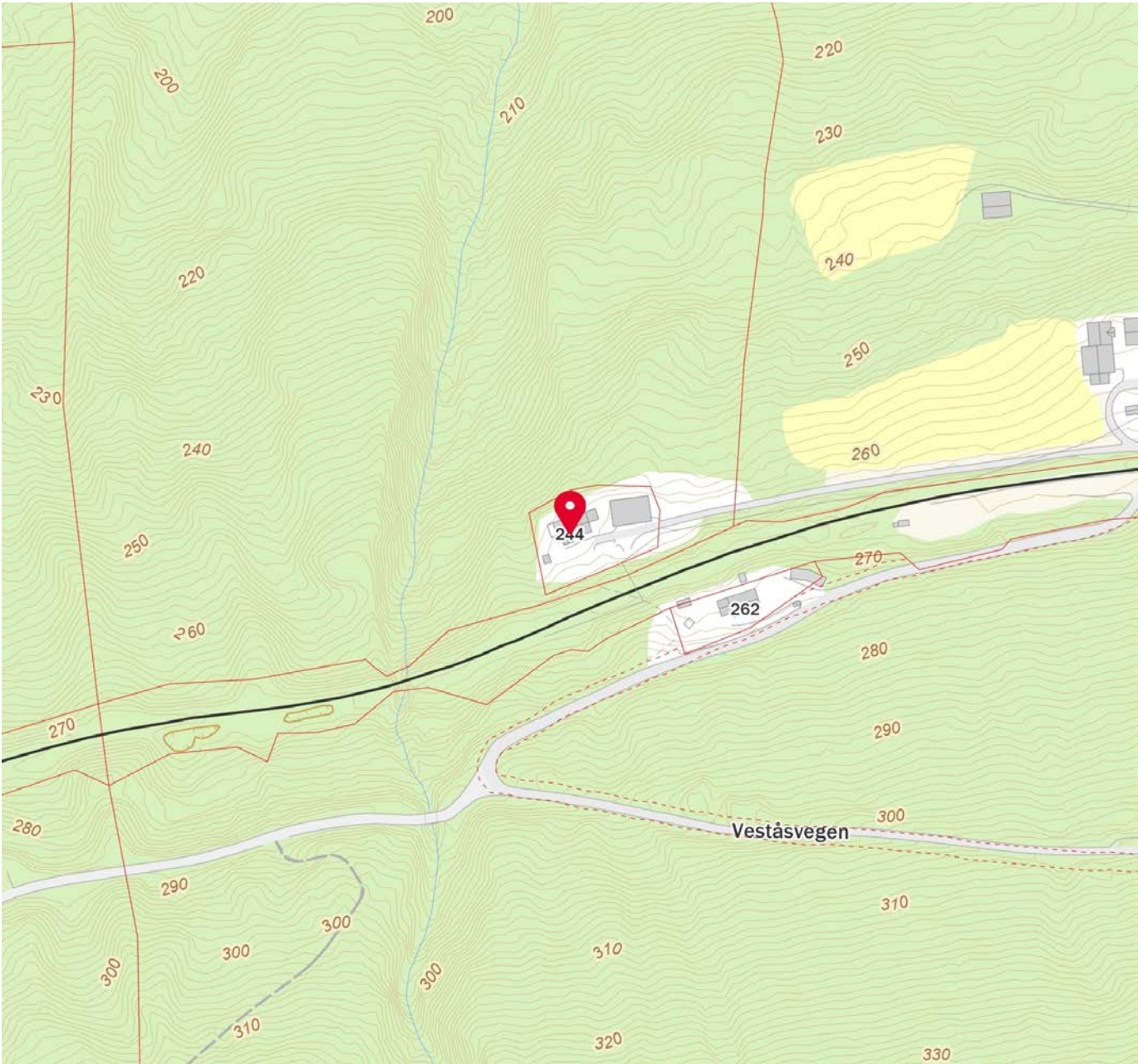
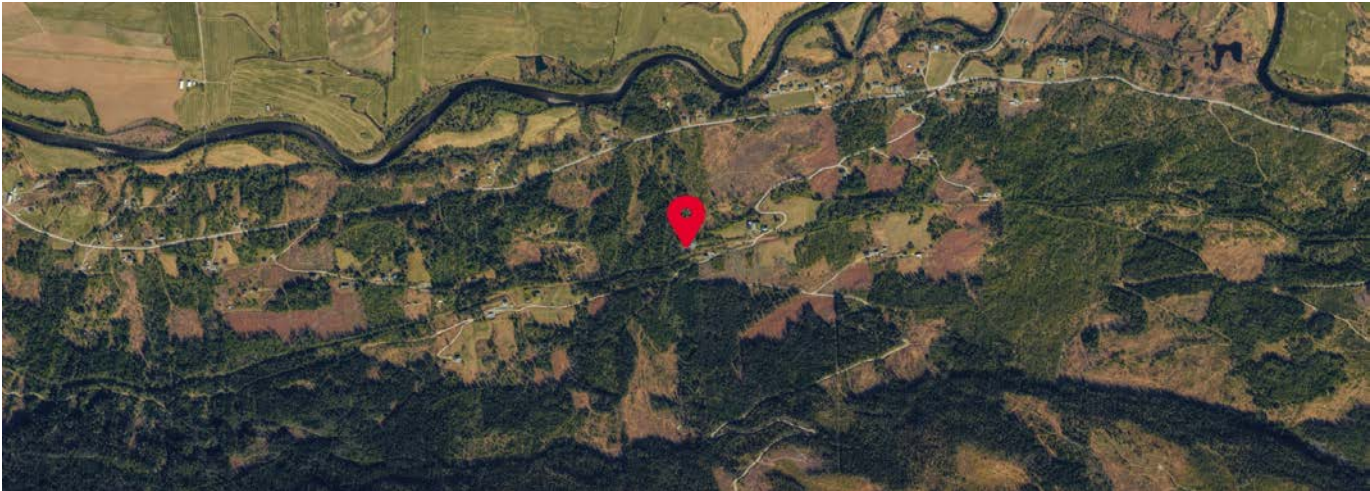
Dokka barnehager Øygardsjordet (1-5 år)	12 min
84 barn	8.4 km
Dokka barnehager Furulund (0-5 år)	12 min
74 barn	8.8 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 år)	13 min
55 barn	9.9 km

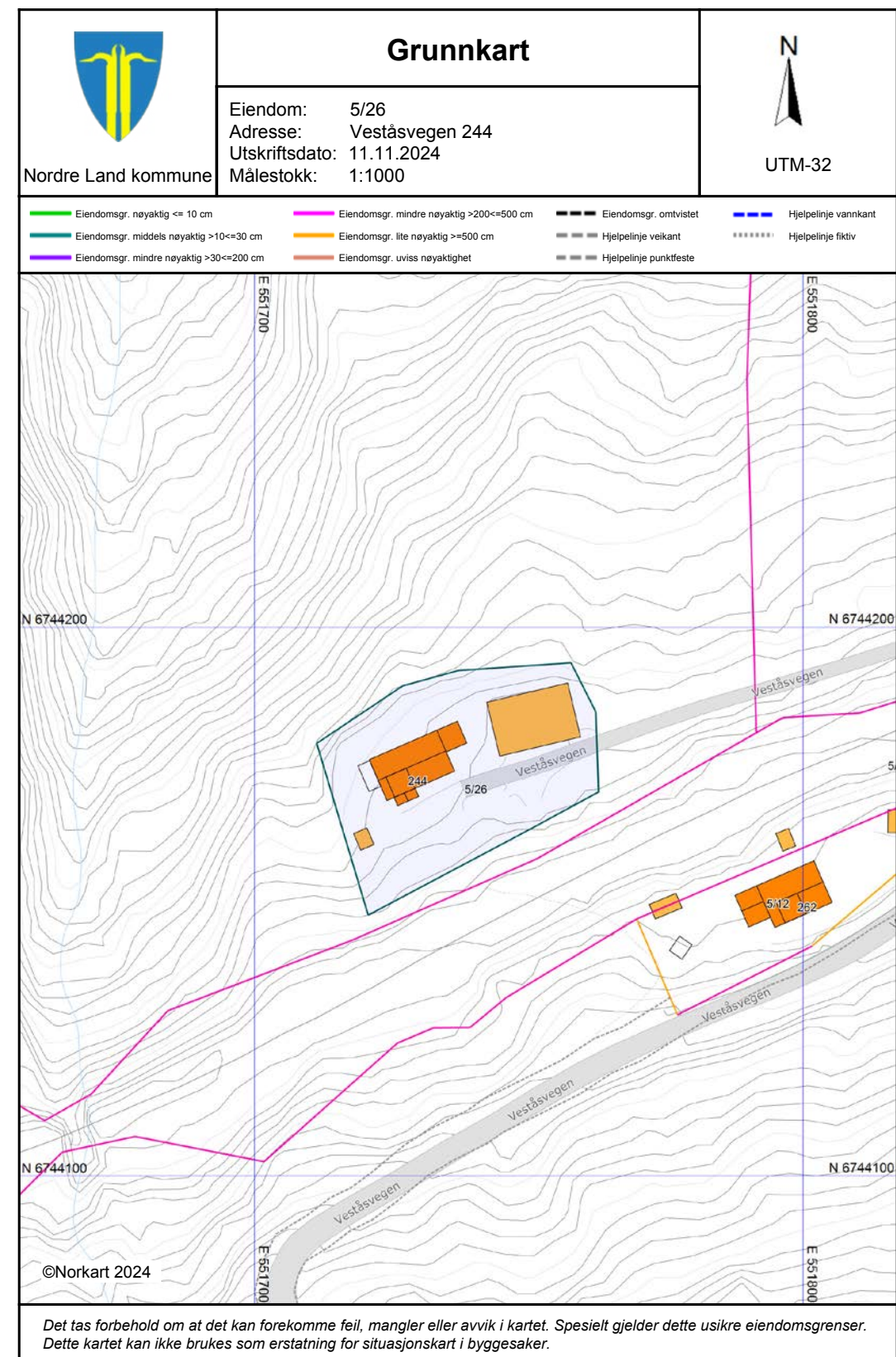
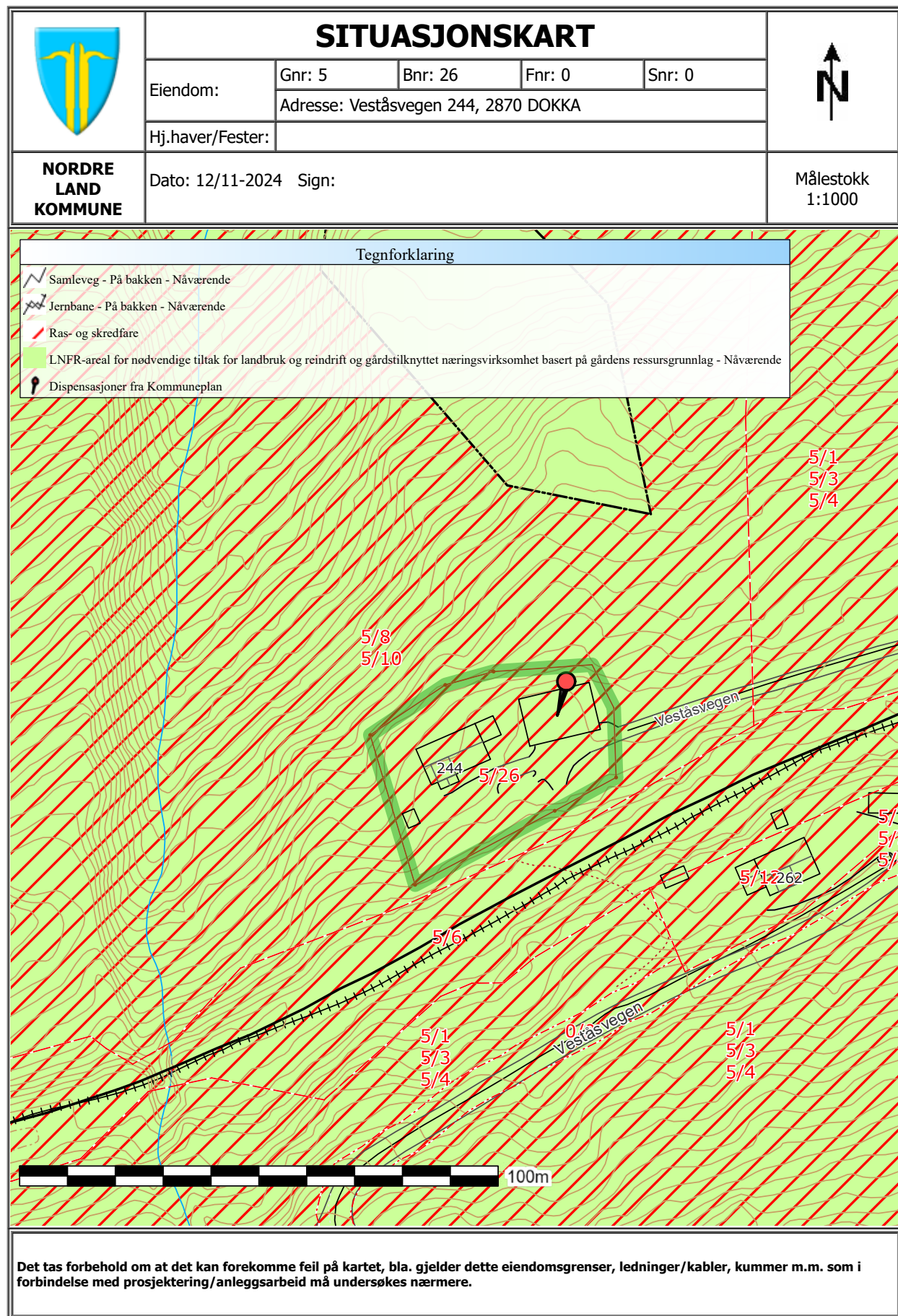
Dagligvare

Rema 1000 Dokka	11 min
Kiwi Dokka	11 min
PostNord	8.2 km

Sport

Baggerudemoen nærmiljøanlegg	6 min
Fotball, sandvolleyball	2.8 km
Ringen stadion	11 min
Fotball	9.1 km
Fitnesspoint Dokka	11 min
Trim & Sol	12 min







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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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-antennar 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Veståsvegen 244
2870 DOKKA

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Anne Mette Skar

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 15 622
E-post: anne.mette.skar@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

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)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre