



aktiv.

Tonvegen 8A, 2870 DOKKA

Innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet i Dokka – garasje/verksted - gangavstand til alt - gode utsiktsforhold.



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 350,-
Total ink omk.: Kr 3 076 350,-
Selger: Kim Vegar Frøyslid
Mona Bjørnstad Dagfinrud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1945
BRA-i/BRA Total 269/335 kvm
Tomtstr.: 1380 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 121, bnr. 195
Oppdragsnr.: 1209250076

Ditt nye hjem?

Enebolig sentralt i Dokka med gangavstand til alle Landsbyens fasiliteter, fine turområder, samt til uteliv i sentrum eller på Lavvotunet i helgene.

Boligen er meget innholdsrik og er over to etasjer og kjeller. Kjøkkenet er et hyggelig sted å tilberede dagens måltider. Det er godt med skap- og benkeplass, og god plass til eget spisebord. Utgang til overbygget veranda.

Lun og koselig stue med plass til både spisestue og sofa. Nydelig klebersteinsovn skaper god varme på kjølige kvelder. Stuen har flott utsikt, og det er store vindusflater som slipper rikelig med dagslys inn. Utgang til overbygget veranda også fra stuen.

Det er 5 soverom, et med stor garderobe og et med egen balkong. 2 bad og kjeller med mye bodplass.

Garasje/ verksted. Godt med parkering. Tomt med plen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Egenerklæring	47
Energiattest	83
Nabolagsprofil	84
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 269 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 335 m²

TBA: 62 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 91 m² Rom, bad/ vaskerom, lagerrom, boder og trapperom/ gang.

1. etasje

BRA-i: 105 m² Kjøkken, spisestue, stue, soverom bad, toalettrom, gang og entré/ trapperom.

BRA-e: 29 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 73 m² 4 soverom, toalettrom, gang/ trappegang og kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

2. etasje

25 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Arealer målt ved befarings. Kjeller har noe lav høyde og svært begrenset dagslysflate.

Rømning kun innvendig via trapp fra kjeller.

2 etg har stedvis lav høyde og toalettrom med kott og deler av soverommene er ikke måleverdig areal, men gulvflate er medtatt.

Tegninger er ikke iht dagens løsning og fasader.

Garasje som henger sammen med boligen er ikke utført med brannskille mellom konstruksjoner.

Kjeller har kun rømning opp til hovedplan og rom har begrenset dagslysflater.

Det foreligger ingen bruksendring på rom i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1380 m²

Tomtebeskrivelse

Stor romslig tomt opparbeidet med plen, hageanlegg og en romslig gårdsplass for parkering.

Ytre del av tomten heller kraftig nedover mot syd-vest.

Gode sol- og utsiktsforhold.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Etableringsdato: 11.06.1941.

Bruksnavn:: Rolig.

Beliggenhet

Boligeiendom med flott beliggenhet ovenfor sentrum av Landsbyen Dokka hvor det er gangavstand til de fleste fasiliteter som sentrum, skoler, barnehage m.m.

Boligen ligger syd-vest vendt med gode solforhold og utsikt.

Landsbyen Dokka er kommunens hovedsete med de fleste fasiliteter som dagligvare, shoppingmuligheter, diverse forretninger, helse, bank og kommuneadm.

I tillegg finner man apotek, vinmonopol, bakeri, frisør, blomster og bensinstasjoner.

Dokka byr også på diverse arrangementer og hyggelige Landsbydager, samt utallige konserter og kinoopplevelser.

For den aktivitetslystne finnes treningssenter, svømmehall, håndballhall og ballbaner. Nærhet til store markaområder, gode turmuligheter og fine skiløyper.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager, samt barne- og ungdomsskole ligger sentralt i Dokka, og innen kort avstand fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til Dokka skystasjon med bussavganger.

Bygningssakkyndig

Morten Lie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligeiendom fra 1947 som er tilbygd og oppgradert etter behov og den bruk det har vært.

Tilbygd carport som er kledd inn og lukket slik at det er en garasje integrert med boligen.

Frittstående isolert garasje i nordre del av tomt fra 2016.

Taket på eneboligen over hoveddelen er tekt med plater av metall fra 1981 iht dokumentasjon.

Tilbygg mot syd-vest er tekt med pappshingel fra 2010 iht opplyst.

Takrenner, nedløp og beslag av metall er montert.

Opplyst at takrenner mot syd-vest ble montert nye i 2015, men at de mot Tonvegen er eldre.

Det er ikke montert snøfangere eller takstiger.

Bolig med garasjedel er oppført i bindingsverk som er kledd med behandlet trepanel.

Opplyst at panel utvendig på 3 vegger ble montert ny i 2006 da det ble lektet ut og montert asfalt vindtett plater.

Panel på garasjen ble montert nye i 2011 da carport ble kledd inn.

Tilbygd i bakkant av garasje en bindingsverkskonstruksjon i 2019.

Isolering opplyst til å være flis og mineralull. Panel på nordvegg er den opprinnelige.

Takkonstruksjon av tre utført som sperrekonstruksjon hvor konstruksjonen er lukket.

Ingen adkomst til del med flat himling innvendig.

Boligens vinduer med isolerglass på hovedplan er i all hovedsak skiftet senere år og opplyst at dem er skiftet fram til 2014.

Vinduer i kjeller er opprinnelige enkle vinduer med varavinduer innevdig.

Vinduer i 2 etg er iht datering fra 1983-1987 Det er i 2 etg skiftet 3 store vinduer i 2013.

Malt adkomstdør med glassfelt fra 2005

Verandadør ut fra stue og oppe i 2 etg ble montert nye i 2013.

Verandadør ut fra kjøkken med katteluke datert 1983.

Veranda mot nord-vest fra 1982 / 1983 over 2 plan er takoverbygd.

Veranda mot syd-vest bygd av eier i 2010.

Overbygd veranda ved adkomst fra 1994.

Konstruksjonen er pkt fundamentert med søyler til terreng.

Rekkverk målt til høyde 0,9m

Boligen har 2 murte piper som begge har heldekkende beslag over tak som er montert nye våren 2025.

Antatt faste løsmasser i grunn. Opplyst at det er noe leirholig masse i grunn nedenfor huset og derfor er fundamentering for veranda noe skjev.

Opplyst at det er drenert mellom bolig og tilbygd carport/garasje i 2005 og at det er montert grunnmursplast med topplst.

Ellers ingen synlig fuktsikring eller kjent drenering.

Grunnmur av betong ut fra det som synes der overflater er tilgjengelige.

Utvendige overflater er stedvis malt.

Det er tørrmurte betongstein murer på eiendommen for terrassering.

Opplyst at det er fylt godt med drenerende masser i bakkant, men ingen frostsikring eller støpte fundamenter.

Eiendommen ligger i skrånede terreng og ytre del av tomt er bratt ned mot syd-vest.

Garasje oppført på støpt plate. Bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende behandlet trepanel.

Overbygd inngangsparti på hjørne. Port i front med vindusfelt i øvre del.

Innvendig er bygningen kledd med plater på vegger og iht opplyst isolert.

Himling isolert og montert plast på undersiden.

Det er innlagt strøm i bygget.

Taket er tekt med papp shingel og det er montert takrenner, men ikke nedløp.

Det er montert varmepumpe luft til luft i bygningen, men denne er ikke i drift.

Noe gjenstående arbeider.

Iht. tilstandsrapport datert 15.05.2025 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. 2: Rørleggerarbeid, nye rør bad kjeller og bad 1.etg 2020. Faglært: Rørlegger anton Høitomt, og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 2.1: 4 lag membrann.

Pkt. 5: Litt i fukt i hjørne nord/øst i kjeller i 2015. Flyttet takrenne nedløp vekk fra mur, ingen tegn til innsig etter det.

Pkt. 6: Ved oppussing av rom nord/vest i 2.etg ble det oppdaget en gammel skade .

Skaden var gammel og trolig fra før nytt tak i 1980. Ble utbedret innvendig i 2020.

Ingen kjente lekkasjer i mitt eie.

Pkt. 9: Det har vært mus i huset.

Pkt. 11: Torpa-EL byttet alle sikringer og la opp to nye kurser. En del gamle ledninger har blitt byttet ut i senere tid under oppussing(egeninnsats). Utført av faglært:

Torpa-EL, og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 13: Easee lader.

Pkt. 16: Terrasse, garasje, fasade er egeninnsats. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Innhold

Eneboligen inneholder:

2. etasje:

4 soverom, toalettrom, gang/ trappegang og kott.

Utgang til balkong.

1. etasje.

Kjøkken, spisestue, stue, soverom bad, toalettrom, gang og entré/ trapperom.
Utgang til overbygget terrasse.

Kjeller:

Rom, bad/ vaskerom, lagerrom, boder og trapperom/ gang.

Garasje (tidligere carport) inntil boligen:

2 biloppstillingsplasser.

Frittstående garasje:

1 biloppstillingsplass.

Standard

Velkommen til denne innholdsrike og sjarmerende eneboligen med en svært attraktiv og sentral beliggenhet i landsbyen Dokka.

Her bor du i umiddelbar nærhet til alt du trenger – dagligvare, butikker, kafeer, restauranter og utelivstilbud både i sentrum og på populære Lavvotunet i helgene. I tillegg finnes flotte turområder rett i nærheten, perfekt for deg som setter pris på natur og aktivitet i hverdagen.

Boligen strekker seg over to etasjer samt kjeller, og byr på en gjennomtenkt planløsning med plass til hele familien.

Hjemmets kjøkken er både pent og hjemmekoselig – et naturlig samlingspunkt hvor det er rikelig med skap- og benkeplass, og plass til et eget spisebord.

Herfra har du også utgang til en overbygget veranda, hvor man kan nyte lange sommerdager med grilling og hyggelige sammenkomster.

Stuen er lun og innbydende med plass til både spisestue og sofagruppe.

En vakker klebersteinsovn gir deilig varme på kjølige dager, og store vindusflater gir godt med naturlig lys og en flott utsikt.

Også fra stuen er det utgang til den overbygde verandaen, som utvider oppholdsarealet ytterligere.

Boligen inneholder hele fem soverom – hvorav hovedsoverommet i 1. etasje har stor garderobe.

Et av soverommene i 2. etasje har dessuten utgang til egen balkong – et fredelig sted å trekke seg tilbake med en god bok eller nyte solen i ro og mak.

Det finnes to bad i boligen, samt en praktisk kjeller med god lagringsplass og boder.

I tillegg er det rikelig med parkeringsmuligheter – her får du en inntilbygget garasje med plass til to biler, og en frittstående garasje med én biloppstillingsplass og flott å benytte som verksted.

Tomten er pent opparbeidet med plen, noe beplantning og gruset gårdsplass. Dette er en eiendom med mye potensial, både som hjem og investering – og en sjelden mulighet for deg som ønsker sentral beliggenhet i trygge og naturskjønne omgivelser.

Velkommen til visning!

KJØKKEN:

Stort romslig kjøkken som ble renoveret i 2005 hvor overflater ble oppgradert og ny kjøkkeninnredning med hvitevarer.
Fliser på vegg over benkeplate.
Integrerte hvitevarer og gasstopp i benkeplate.
God plass på kjøkken til sittegruppe og tilkomst til spisestue og veranda fra kjøkken.
Kjøkkenventilator over platetopp som trekker luft ut på yttervegg.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Bad på hovedplan bygd nytt i 2020 av eier.
Innredet med dusjnisje hvor det er glass skyvedør og servant med skap. Fliser på gulv og varmekabler.
Våtromsplater på vegger.
Da badet er bygd av eier med faglig hjelp foreligger det ikke dokumentasjon.
Våtromsplater på vegger og malte plater i himling.
Flislagt gulv med varmekabler.
Ikke målt fall til sluk slik at gulvet er tilnærmet helt flatt.
Opplyst at det er benyttet 4 lag smøremembran og mansjett rundt sluk.
Badet er innredet med dusj på vegg hvor det er montert skyvedør for å begrense vannsøl til dusjsone.
Servant med skap er montert.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og tilluft under dør.

Det ble utført hulltaking fra soverom siden mot dusjsone uten at det ble påvist avvik.
Fuktmåling viser under 8% fuktighet i treverk.

Bad/vaskerom:

Badmed vaskeromdel i kjeller er oppgradert av eier i 2005.
Flislagt gulv med varmekabler, fliser og panel på vegger og malt himling.
Innredet med dusjhjørne, toalett, servant med skap, plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Vegger er kledd med malt panel og fliser som ble lagt nye ved renovering i 2005.
Gulv med fliser hvor det iht opplyst er nedstøpte varmekabler i gulv.
Fall til sluk målt fra uk dørterskel til slukrist 25mm.
Badet har 2 sluk hvor det er et i dusjsone og et under vaskemaskin.
Opplyst at det er benyttet mansjetter og 4 lag smøremembran, men ingen synlig

membran / mansjett ved rørgjennomføring eller sluk.

Badet er innredet med dusjhjørne, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og spalte i dør.

Det ble utført fuktmåling fra teknisk rom på svill mot våtrom da det der mangle det nederste bordet på veggen slik at det var mulig å måle inne i konstruksjonen.

Måling viste 10% fuktighet i treverk.

Toalettrom:

Toalettrom i 2 etg fra 1970 tallet er lite, lav høyde med skråhimlinger slik at areal ikke er måleverdig.

Belegg på gulv og plater på vegger og himling.

Innredet med toalett og servant.

Ingen ventilering. Panelovn som varmekilde.

Toalettrom påhovedplan ble renoveret i 2005. Flislagt gulv og malt panel på vegger.

Innredet med dbl servant med skap og toalett.

Ventil på yttervegg.

INNSENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov og det er utført mye senere år.

Gulv har overflater med laminat, tre, fliser, belegg, tekker og mur.

Vegger og himlinger med overflater av malte plater, panel og mur.

Etasjeskillere av tre antatt isolert med flis og mineralull.

Lukket konstruksjon.

Del av kjeller har utforede trevegger mot grunnmur.

Betong gulv hvor det stedvis er pålagt vinylaminat, fliser og teppe.

Innvendige trapper av tre med malte / behandlede overflater mellom plan.

Håndløper montert på vegg.

Innvendige malte dører av tre hvor de fleste er skiftet etter 2005.

DIVERSE UTSTYR:

Durgoventil montert i kjøkkenbenk for lufting av anlegget.

Boligen har naturlig ventilering med noen vegg og vindusventiler.

Enkelte rom mangler god ventilering.

Varmepumpe luft til luft er montert i boligen og denne er iht opplyst fra 2017.

Bereder montert i teknisk rom kjeller hvor vanninntak er. Bereder med ca 200 liters kapasitet er datert 2015.

Boligens el-anlegg er av variert alder, men løpende vedlikeholdt og oppgradert etter

behov.

Opplyst at automatsikringer i skap 2 etg ble montert nye i 2005.

Samsvarserklæring og kursoversikt er ikke datert.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler med batteridrift i boligen.

Det er montert vannmåler i kjeller ved inntak.

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.

Disse tingene følger ikke med huset:

Kjøleskap

Veggmontert TV i 1.etg og 2.etg

Løftebukk i garasje

Verktøyskap/bank i garasje

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

Enebolig over 1 1/2 etg + kjeller framstår som løpende godt vedlikeholdt og oppgradert etter behov

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

Tilbygg/ modernisering.

2007 Tilbygg Carport Carport tilbygg

2011 Modernisering Carport-garasje Carport kledd inn slik at den er garasje

2019 Tilbygg garasje Tilbyggd noe på baksiden av garasjedelen.

1994 Tilbygg Overbygg inngangsparti

1982 Tilbygg Overbygg veranda i gavl over 2 plan

2006 Modernisering Ny utvendig kledning og vindtette plater på mye av boligen

2014 Modernisering Skiftet de fleste vinduer på boligens hovedplan

2012 Modernisering Klebersteinsovn hovedplan

2005 Modernisering Oppgradert bad / vaskerom i kjeller

2020 Modernisering Nytt bad hovedplan

2005 Modernisering Oppgradert toalettrom hovedplan

2005 Modernisering Oppgradert kjøkken

2005 Modernisering Oppgradert el-anlegg med nye sikringer i skap

2005 Modernisering Drenert mot carport
2010 Tilbygg Stue og veranda mot syd-vest

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 > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Begge trapper mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere ventilasjon for toalettrommet.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje i maling, stedvis løs innfesting og noe rust på plater.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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 mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Da det ikke er snøfangere så vil snø og is fra hovedtaket skli ned på gårdsplass og tilbygget noe som kan medføre skader.

Det mangler trinn på tak til pipe.

Konsekvens/tiltak:

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Da manglende snøfangere vil kunne utgjøre en fare for andre konstruksjoner og folk som ferdes på gårdsplass så anbefales dette montert.

Manglende trinn og plattform til piper monteres.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer i kjeller er slitte og vanskelig tilgjengelige.

Vinduer med isolerglass fra 1980 tallet har begrenset levetid og må påregnes punktering selv om dette ikke ble påvist ved befairng.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist noen skjevheter i overflater og noe skjev fundamentering.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Justering av fundamenter og trekonstruksjoner.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad

2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Vedovn i kjeller er plassert nærme trevegg.

Avviksrapport fra feier etter befaring den 26.03.2025. Se egen rapport.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Montere brannsikker plate mellom ovn og trepanel

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er noe synlig eldre saltutslag i grunnmur, men ved fuktsøk var det ingen indikasjon på fukt under befaring.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stedvis noe gamle rør.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Ut fra opplyst at det er utført noe el-arbeider som egeninnsats og det er noe synlig ufagmessigheter så anbefales kontroll av anlegget.

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av EI-anlegg av variert alder.

Tomteforhold > Fuktsikring og 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 påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Noe synlig fuktvandring i kjeller, men opplyst at dette ble borte da taknedløp ble endret slik at det senere år ikke har vært fuktproblemer i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for 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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Observert en sprekke i mur mot Tonvegen og i overgang mellom tilbygg og opprinnelig

del, men ikke noe som indikerer større problemer med grunnmur utover normalt for alder.

Noe lokal overflate slitasje som er påregnelig ut fra alder.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Pusse sprekk/overgang og følg med på evt utvikling.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke målt fall på gulv til sluk. Oppkant mot dusjsone hvor det er terskel på gulv.

Terskel under dør uten oppkant.

Det er noe ujevnheter i fuger/overflater og manglende / slitt fuging.

Konsekvens/tiltak:

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak:

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Noe manglende og sprekte fuger er observert.

Konsekvens/tiltak:

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Ingen punkter registrert.

Parkering

Inntilbygget carport(garasje og frittliggende garasje.

Solforhold

Gode sol- og utsiktsforhold.

Forsikringsselskap

If

Radonmåling

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Usikker.

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

Diverse

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedfyring og strøm.

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

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

Piper og ildsteder:

Siste tilsyn: 26.03.2025. Utført.

Siste feiing: 02.05.2024. Ikke utført.

Anmerkninger/ avvik:

*Alle tak med helling utover skal ha fastmontert takstige / taktrinn.

*ABC pulver slokkeapparatet er eldre en 10 år. Slokkeapparatet skal derfor byttes ut eller det kan utføres service. Forskrift om brannforebygging §7.

*Sprekt / forvitte brennplater.

*Sprekt forvitte topphvelv.

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 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 30 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker vann, avløp, feiegebyr, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Avløp 11 463,86 kr

Eiendomsskatt 3 900,21 kr

Feiing 560,04 kr

Renovasjon 4 849,92 kr

Vann 9 445,24 kr

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

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

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

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

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

Eiendomsskatt

Kr 3 900

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 688 043

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 752 170

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Info vannavgift

Det er vannmåler installert, og avgift vil derfor avhenge av forbruk.

Vannmåler:

Målnummer: 24123627

Målerstand: 2696 m3.

Dato: 27.12.2024.

Forbruk 2024: 102 m3.

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 121, bruksnummer 195 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:

3448/121/195:

11.06.1941 - Dokumentnr: 918 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3448 Gnr:121 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1412871 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0538 Gnr:121 Bnr:195

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 157773585 - Enebolig - 1 boenhet
- Bygningsnr.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger melding om tiltak for garasje, datert 2007.

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg til bolig (terrasse med balkong over), datert 1982.

Det foreligger YBGGEMELDING VEDR SKIFTING AV TAK PÅ BOLIG TONVEGEN 8, datert 1981.

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg carport, datert 1975.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.

Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det foreligger ingen bruksendring av rom i kjeller.

Det er mottatt enkelte utvendige fasadetegninger av boligen, men det er avvik fra disse.

Det er ikke mottatt byggetegninger med plantegninger av boligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke mottatt tegninger av garasje.

Selger opplyser om at det er sendt inn ferdigstillelseskjema på garasjen. Videre skal det lages nye fasadetegninger og revidere plantegninger da de avviker noe fra slik huset faktisk ble bygd i 1945. Dette blir sendt inn til kommunen i midten av juni.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal veg.

Det er privat stikkveg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøting og vedlikehold av stikkveg/ gårds plass.

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja

Privat septikanlegg: Nei

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser:

Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel (Fokusområde Dokka) er gjeldende og er avsatt til boligbebyggelse.

Gjeldende planbestemmelser og retningslinjer er vedlagt sammen med kartutsnitt av kommuneplanens arealdel.

Kommentarer fra kommunen:

Området inngår i fremtidig områdereguleringsplan for Dokka sentrum (Bestemmelsesområde #4 Fokusområde Dokka).

Dette planarbeidet vil kunne få betydning for eiendommen.

Planarbeidet er imidlertid ikke startet opp enda.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 092 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 095 050 (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 76 350

Betalingsbetingelser

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % 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 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, 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

45.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

06.06.2025



Velkommen til Tonvegen 8A!



Innbydende og pent kjøkken.



Godt med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har plass til eget spisebord.



Romslig stue med plass til både sofa og spisestuemøblement.



Nydelig utsikt fra spiseplassen.



Godt med dagslys inn.



Koselig sofakrok.







Skråhimling i 2. etasje.



Utgang til veranda.





Bad I



Bad II



Velkommen inn!



Veranda med hyggelig utsyn.







Tomt med plen rundt boligen.



God plass for utendørsaktiviteter.



Garasje på eiendommen.

Plantegning



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.

EFXIT

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

Plantegning

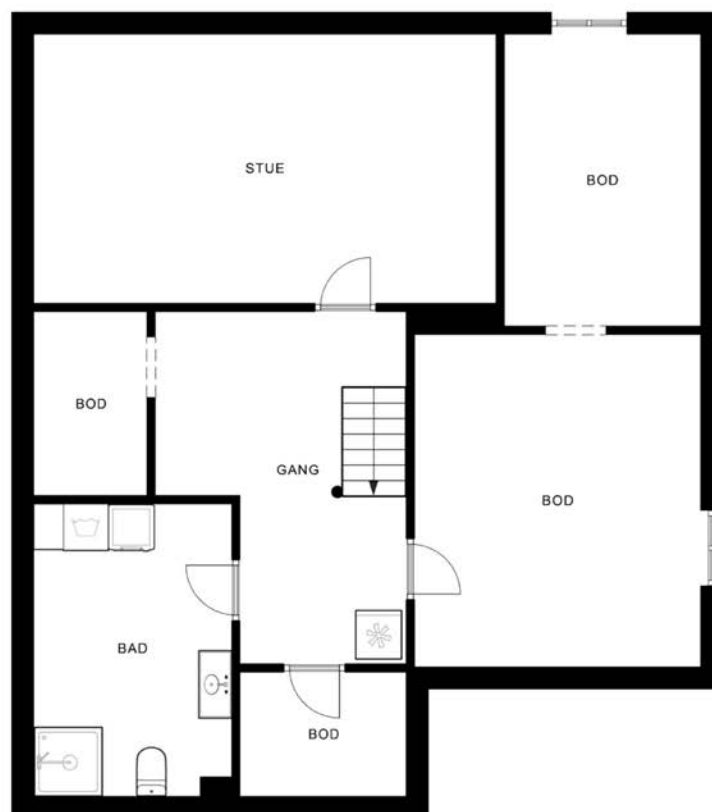


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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.

EFXIT

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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250076	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Bjørnstad Dagfinrud	Kim Vegar Frøyslid
Gateadresse	
Tonvegen 8A	
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	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1209250076

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørleggerarbeid, nye rør bad kjeller og bad 1.etg 2020
Arbeid utført av	Rørlegger anton Høitomt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	4 lag membrann
-------------	----------------

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	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Litt i fukt i hjørne nord/øst i kjeller i 2015. Flyttet takrenne nedløp vekk fra mur, ingen tegn til innsig etter det.
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved oppussing av rom nord/vest i 2.etg ble det oppdaget en gammel skade . Skaden var gammel og trolig fra før nytt tak i 1980. Ble utbedret innvendig i 2020. Ingen kjente lekkasjer i mitt eie.
-------------	--

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært mus i huset.
-------------	---------------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Torpa-EL byttet alle sikringer og la opp to nye kurser. En del gamle ledninger har blitt byttet ut i senere tid under oppussing(egeninnsats).
Arbeid utført av	Torpa-EL

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Easee lader
-------------	-------------

- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Terrasse, garasje, fasade er egeninnsats
--
- 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
- 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

Document reference: 1209250076

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringspremie er 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: 1209250076

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Dagfinrud	7410c8394886451cf00535 c4f12aeb8d188b3658	03.06.2025 06:26:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Vegar Frøyslid	d41e26accc7e4b42a61fe9 d7a4df3175dfad6367	01.06.2025 21:28:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1209250076

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig m. garasje



Tonvegen 8 A, 2870 DOKKA



NORDRE LAND kommune



gnr. 121, bnr. 195

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 15.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 20280-1400

Referansenummer: LX1687

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie

Vår ref: Morten Lie



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 Schjølrien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

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

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

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og

Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig



Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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 fra 1947 som er tilbygd og oppgradert etter behov og den bruk det har vært.
Tilbyggd vcarport som er kledd inn og lukket slik at det er en garasje integrert med boligen.
Frittstående isolert garasje i nordre del av tomt fra 2016.

Enebolig m. garasje - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket over hoveddelen er tekt med plater av metall fra 1981 iht dokumentasjon.
Tilbygg mot syd-vest er tekt med pappshingel fra 2010 iht opplyst. Takrenner, nedløp og beslag av metall er montert.
Opplyst at takrenner mot syd-vest ble montert nye i 2015, men at de mot Tonvegen er eldre.
Det er ikke montert snøfangere eller takstiger.
Bolig med garasjedel er oppført i bindingsverk som er kledd med behandlet trepanel.
Opplyst at panel utvendig på 3 vegger ble montert ny i 2006 da det ble lektet ut og montert asfalt vindtett plater.
Panel på garasjen ble montert nye i 2011 da carport ble kledd inn.
Tilbygg i bakkant av garasje en bindingsverkskonstruksjon i 2019. Isolering opplyst til å være flis og mineralull. Panel på nordvegg er den opprinnelige.
Takkonstruksjon av tre utført som sperrekonstruksjon hvor konstruksjonen er lukket.
Ingen adkomst til del med flat himling innvendig.
Boligens vinduer med isolerglass på hovedplan er i all hovedsak skiftet senere år og opplyst at dem er skiftet fram til 2014.
Vinduer i kjeller er opprinnelige enkle vinduer med varavinduer innevdig.
Vinduer i 2 etg er iht datering fra 1983-1987 Det er i 2 etg skiftet 3 store vinduer i 2013.
Malt adkomstdør med glassfelt fra 2005
Verandadør ut fra stue og oppe i 2 etg ble montert nye i 2013.
Verandadør ut fra kjøkken med katteluke datert 1983.
Veranda mot nord-vest fra 1982 / 1983 over 2 plan er takoverbygg.
Veranda mot syd-vest bygd av eier i 2010.
Overbyggd veranda ved adkomst fra 1994.
Konstruksjonen er pkt fundamentert med søyler til terreng.
Rekkverk målt til høyde 0,9m

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov og det er utført nye senere år.

Gulv har overflater med laminat, tre, fliser, beleg, tekker og mur.
Vegger og himlinger med overflater av malte plater, panel og mur.
Etasjeskillere av tre antatt isolert med flis og mineralull.
Lukket konstruksjon.

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Usikker
Boligen har 2 murte piper som begge har heldekkende beslag over tak som er montert nye våren 2025.

Del av kjeller har utforede trevegger mot grunnmur. Betong gulv hvor det stedvis er pålagt vinylaminat, fliser og teppe.
Det ble utført hulltaking mot yttervegg i bod mellom bad og tv-stue uten at det ble påvist fukt. Fuktmåling av treverk viser 11% fuktighet som er akseptabelt for slike konstruksjoner.

Innvendige trapper av tre med malte / behandlede overflater mellom plan.
Håndløper montert på vegg.
Innvendige malte dører av tre hvor de fleste er skiftet etter 2005.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad på hovedplan bygd nytt i 2020 av eier.
Innredet med dusjnise hvor det er glass skyvedør og servant med dskap. Fliser på gulv og varmekabler.
Våtromsplater på vegger.
Da badet er bygd av eier med faglig hjelp foreligger det ikke dokumentasjon.
Våtromsplater på vegger og malte plater i himling.
Flislagt gulv med varmekabler.
Ikke målt fall til sluk slik at gulvet er tilnærmet helt flatt.
Opplyst at det er benyttet 4 lag smøremembran og mansjett rundt sluk.

Badet er innredet med dusj på vegg hvor det er montert skyvedør for å begrense vannsøl til dusjsone.
Servant med skap er montert.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og tilluft under dør.
Det ble utført hulltaking fra soverom siden mot dusjsone uten at det ble påvist avvik. Fuktmåling viser under 8% fuktighet i treverk.

Bad/vaskerom

Badmed vaskeromdel i kjeller er oppgradert av eier i 2005.
Flislagt gulv med varmekabler, fliser og panel på vegger og malt himling.
Innredet med dusjhjørne, toalett, servant med skap, plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Vegger er kledd med malt panel og fliser som ble lagt nye ved renovering i 2005.
Gulv med fliser hvor det iht opplyst er nedstøpte varmekabler i gulv.
Fall til sluk målt fra uk dørterskel til slukrist 25mm.
Badet har 2 sluk hvor det er et i dusjsone og et under vaskemaskin.
Opplyst at det er benyttet mansjetter og 4 lag smøremembran, men ingen synlig membran / mansjett ved rørgjennomføring eller sluk.
Badet er innredet med dusjhjørne, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og spalte i dør.
Det ble utført fuktmåling fra teknisk rom på svill mot våtrom da det der mangle det nederste bordet på veggen slik at det var mulig å måle inne i konstruksjonen.
Måling viste 10% fuktighet i treverk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stort romslig kjøkken som ble renoveret i 2005 hvor overflater ble oppgradert og ny kjøkkeninnredning med hvitevarer.
Fliser på vegg over benkeplate.
Integrerte hvitevarer og gasstopp i benkeplate.
God plass på kjøkken til sittegruppe og tilkomst til spisestue og veranda fra kjøkken.

Kjøkkenventilator over platetopp som trekker luft ut på yttervegg.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i 2 etg fra 1970 tallet er lite, lav høyde med skråhimlinger slik at areal ikke er måleverdig.
Belegg på gulv og plater på vegger og himling.
Innredet med toalett og servant.
Ingen ventilering. Panelovn som varmekilde.
Toalettrom på hovedplan ble renoveret i 2005. Flislagt gulv og malt panel på vegger.
Innredet med dbl servant med skap og toalett.
Ventil på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør i boligen av plast og metall av variert alder etter som det har blitt utført oppgraderinger.
Avløpsrør av plast og metall som innvendig i boligen er oppgradert mye ved oppgradering av de enkelte rom.
Det er observert gamle soilrør hvor det i kjeller er stakeluke.
Durgoventil montert i kjøkkenbenk for lufting av anlegget.
Boligen har naturlig ventilering med noen vegg og vindusventiler.
Enkelte rom mangler god ventilering.
Varmepumpe luft til luft er montert i boligen og denne er iht opplyst fra 2017.
Bereder montert i teknisk rom kjeller hvor vanninntak er. Bereder med ca 200 liters kapasitet er datert 2015.
Boligens el-anlegg er av variert alder, men løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.
Opplyst at automatsikringer i skap 2 etg ble montert nye i 2005.
Samsvarserklæring og kursoversikt er ikke datert.
Det er brannslukningsapparat og røykvarsler med batteridrift i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt faste løsmasser i grunn. Opplyst at det er noe leirholig masse i grunn nedenfor huset og derfor er fundamentering for veranda noe skjev.
Opplyst at det er drenert mellom bolig og tilbygd carport/garasje i 2005 og at det er montert grunnmursplast med topplist. Ellers ingen synlig fuksikring eller kjent drenering.
Grunnmur av betong ut fra det som synes der overflater er tilgjengelige.
Utvendige overflater er stedvis malt.

Det er tørrmurte betongstein murer på eiendommen for terrassering.
Opplyst at det er fylt godt med drenerende masser i bakkant, men ingen frostsikring eller støpte fundamenter.
Eiendommen ligger i skrånede terreng og ytre del av tomt er bratt ned mot syd-vest.
Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Ut fra det som synes i kjeller er det eldre rør av metall under huset.
Det er montert vannmåler i kjeller ved inntak.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m. garasje

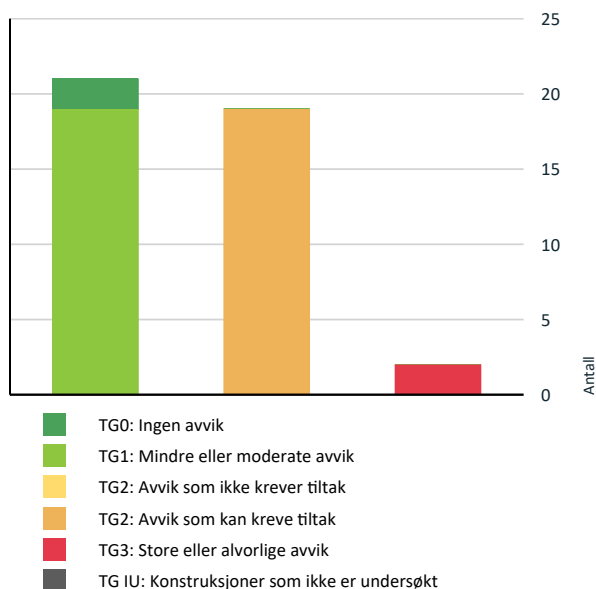
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger er ikke iht dagens løsning og fasader.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
Det er ikke fremlagt eller tilsendt tegninger, byggemelding for denne garasje.

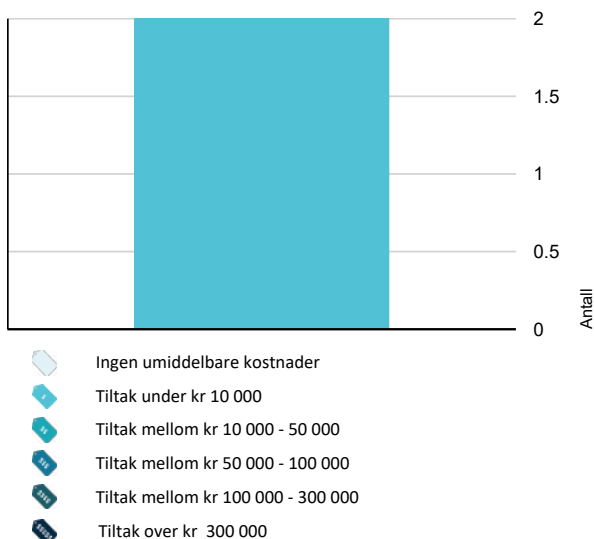
Sammendrag av boligens tilstand

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 m. garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M. GARASJE



Byggeår
1947

Kommentar
Opplyst byggeår

Anvendelse
Bolig

Standard

Enebolig over 1 1/2 etg + kjeller framstår som løpende godt vedlikeholdt og oppgradert etter behov. Kjeller er innredet med bad/vaskerom, tv-stue og diverse lager/teknisk. Hovedplan med stue, kjøkken, bad, soverom, toalettrom, entre og romslig overbygd veranda. loftsetasjen er innredet med 4 soverom, toalettrom og gang, Tilbygd carport er ombygd av eier i 2011 slik at det i dag er garasje da den er kledd inn og montert porter. Tilbygd på baksiden av garasje i 2019. Det er bygd veranda mot syd-vest-nord som for gavl mot nord-vest er over 2 plan.

Vedlikehold

Løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg Carport	Carport tilbygd
2011	Modernisering Carport-garasje	Carport kledd inn slik at den er garasje
2019	Tilbygg garasje	Tilbygd noe på baksiden av garasjedelen.
1994	Tilbygg	Overbygd inngangsparti
1982	Tilbygg	Overbygd veranda i gavl over 2 plan
2006	Modernisering	Ny utvendig kledning og vindtette plater på mye av boligen
2014	Modernisering	Skiftet de fleste vinduer på boligens hovedplan
2012	Modernisering	Klebersteinsovn hovedplan
2005	Modernisering	Oppgradert bad / vaskerom i kjeller
2020	Modernisering	Nytt bad hovedplan
2005	Modernisering	Oppgradert toalettrom hovedplan
2005	Modernisering	Oppgradert kjøkken
2005	Modernisering	Oppgradert el-anlegg med nye sikringer i skap
2005	Modernisering	Drenert mot carport
2010	Tilbygg	Stue og veranda mot syd-vest

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket over hoveddelen er tekt med plater av metall fra 1981 iht dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Tilbygg mot syd-vest er tekt med pappshingel fra 2010 iht opplyst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje i maling, stedvis løs innfesting og noe rust på plater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall er montert.

Opplyst at takrenner mot syd-vest ble montert nye i 2015, men at de mot Tonvegen er eldre.

Det er ikke montert snøfangere eller takstiger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Da det ikke er snøfangere så vil snø og is fra hovedtaket skli ned på gårdsplass og tilbygget noe som kan medføre skader.

Det mangler trinn på tak til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Da manglende snøfangere vil kunne utgjøre en fare for andre konstruksjoner og folk som ferdes på gårdsplass så anbefales dette montert.

Manglende trinn og plattform til piper monteres.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bolig med garasjedel er oppført i bindingsverk som er kledd med behandlet trepanel.

Opplyst at panel utvendig på 3 vegger ble montert ny i 2006 da det ble lektet ut og montert asfalt vindtett plater.

Panel på garasjen ble montert nye i 2011 da carport ble kledd inn. Tilbygg i bakkant av garasje en bindingsverkskonstruksjon i 2019.

Isolering opplyst til å være flis og mineralull. Panel på nordvegg er den opprinnelige.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre utført som sperrekonstruksjon hvor konstruksjonen er lukket.
Ingen adkomst til del med flat himling innvendig.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer med isolerglass på hovedplan er i all hovedsak skiftet senere år og opplyst at dem er skiftet fram til 2014.

Vinduer i kjeller er opprinnelige enkle vinduer med varavinduer innevdig.

Vinduer i 2 etg er iht datering fra 1983-1987 Det er i 2 etg skiftet 3 store vinduer i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer i kjeller er slitte og vanskelig tilgjengelige.

Vinduer med isolerglass fra 1980 tallet har begrenset levetid og må påregnes punktering selv om dette ikke ble påvist ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Malt adkomstdør med glassfelt fra 2005

Verandadør ut fra stue og oppe i 2 etg ble montert nye i 2013.

Verandadør ut fra kjøkken med katteluke datert 1983.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot nord-vest fra 1982 / 1983 over 2 plan er takoverbygd.

Veranda mot syd-vest bygd av eier i 2010.

Overbygd veranda ved adkomst fra 1994.

Konstruksjonen er pkt fundamentert med søyler til terreng.

Tilstandsrapport

Rekkverk målt til høyde 0,9m

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist noen skjevheter i overflater og noe skjev fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Justering av fundamenter og trekonstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov og det er utført mye senere år.

Gulv har overflater med laminat, tre, fliser, belegg, tekker og mur.
Vegger og himlinger med overflater av malte plater, panel og mur.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre antatt isolert med flis og mineralull.
Lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 murte piper som begge har heldekkende beslag over tak som er montert nye våren 2025.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Vedovn i kjeller er plassert nærme trevegg.
Avviksrapport fra feier etter befaring den 26.03.2025. Se egen rapport.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Montere brannsikker plate mellom ovn og trepanel

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Del av kjeller har utforede trevegger mot grunnmur. Betong gulv hvor det stedvis er pålagt vinylaminat, fliser og teppe. Det ble utført hulltaking mot yttervegg i bod mellom bad og tv-stue uten at det ble påvist fukt. Fuktmåling av treverk viser 11% fuktighet som er akseptabelt for slike konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er noe synlig eldre saltutslag i grunnmur, men ved fuktsøk var det ingen indikasjon på fukt under befarings.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med malte / behandlede overflater mellom plan. Håndløper montert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Begge trapper mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Stipulert kostnad er for enkle rekkverk av tre som tilfredsstillers krav.

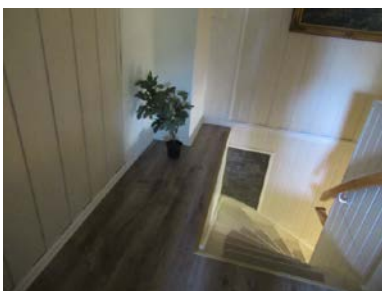
Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjeller



Trapp til 2 etg



Trapp fra 2 etg ned til 1 etg

1 TO 1 Innvendige dører

Innvendige malte dører av tre hvor de fleste er skiftet etter 2005.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad på hovedplan bygd nytt i 2020 av eier.

Innredet med dusjnise hvor det er glass skyvedør og servant me dskap. Fliser på gulv og varmekabler.

Våtromsplater på vegger.

Da badet er bygd av eier med faglig hjelp foreligger det ikke dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte plater i himling.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Ikke målt fall til sluk slik at gulvet er tilnærmet helt flatt.

Vurdering av avvik:

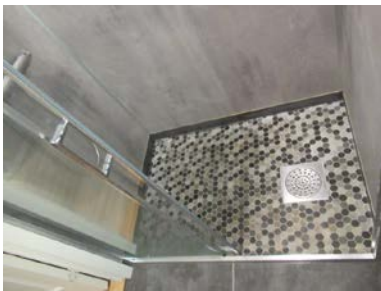
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke målt fall på gulv til sluk. Oppkant mot dusjsone hvor det er terskel på gulv. Terskel under dør uten oppkant.

Det er noe ujevnheter i fuger/overflater og manglende / slitt fuging.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Opplyst at det er benyttet 4 lag smøremembran og mansjett rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet er innredet med dusj på vegg hvor det er montert skyvedør for å begrense vannsøl til dusjsone.
Servant med skap er montert.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og tilluft under dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra soverom siden mot dusjsone uten at det ble påvist avvik. Fuktmåling viser under 8% fuktighet i treverk.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Badmed vaskeromdel i kjeller er oppgradert av eier i 2005.
Flislagt gulv med varmekabler, fliser og panel på vegger og malt himling.
Innredet med dusjhjørne, toalett, servant med skap, plass til vaskemaskin og tørketrommel.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med malt panel og fliser som ble lagt nye ved renovering i 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noe manglende og sprekte fuger er observert.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser hvor det iht opplyst er nedstøpte varmekabler i gulv.
Fall til sluk målt fra uk dørterskel til slukrist 25mm.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 sluk hvor det er et i dusjsone og et under vaskemaskin.
Opplyst at det er benyttet mansjetter og 4 lag smøremembran, men ingen synlig membran / mansjett ved rørgjennomføring eller sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og spalte i dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling fra teknisk rom på svill mot våtrom da det der mangle det nederste bordet på veggen slik at det var mulig å måle inne i konstruksjonen.
Måling viste 10% fuktighet i treverk.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Stort romslig kjøkken som ble renoverert i 2005 hvor overflater ble oppgradert og ny kjøkkeninnredning med hvitevarer.
Fliser på vegg over benkeplate.
Integrerte hvitevarer og gasstopp i benkeplate.
God plass på kjøkken til sittegruppe og tilkomst til spisestue og veranda fra kjøkken.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over platetopp som trekker luft ut på yttervegg.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på hovedplan ble renoverert i 2005. Flislagt gulv og malt panel på vegger.
Innredet med dbl servant med skap og toalett.
Ventil på yttervegg.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2 etg fra 1970 tallet er lite, lav høyde med skråhimlinger slik at areal ikke er måleverdig. Belegg på gulv og plater på vegger og himling. Innredet med toalett og servant. Ingen ventilering. Panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere ventilasjon for toalettrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vann og avløpsrør i boligen av plast og metall av variert alder etter som det har blitt utført oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe gamle rør.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Avløpsrør av plast og metall som innvendig i boligen er oppgradert mye ved oppgradering av de enkelte rom.

Det er observert gamle soillrør hvor det i kjeller er stakeluke.

Durgoventil montert i kjøkkenbenk for lufting av anlegget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med noen vegg og vindusventiler. Enkelte rom mangler god ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft er montert i boligen og denne er iht opplyst fra 2017.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder montert i teknisk rom kjeller hvor vanninntak er. Bereder med ca 200 liters kapasitet er datert 2015.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligens el-anlegg er av variert alder, men løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov. Opplyst at automatsikringer i skap 2 etg ble montert nye i 2005. Samsvarserklæring og kursoversikt er ikke datert.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2005 Nye sikringer i skap og jording.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Opplyst at el-arbeider er utført av faglærte og noe egeninnsats i forbindelse med noe utskifting av kabler.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det eksisterer samsvarserklæring for nye sikringer i skap og jording.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av El-anlegg av variert alder.



TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler med batteridrift i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt faste løsmasser i grunn. Opplyst at det er noe leirholig masse i grunn nedenfor huset og derfor er fundamentering for veranda noe skjev.

🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opplyst at det er drenert mellom bolig og tilbygd carport/garasje i 2005 og at det er montert grunnmursplast med topplast. Ellers ingen synlig fuktsikring eller kjent 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 påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Noe synlig fuktvandring i kjeller, men opplyst at dette ble borte da taknedløp ble endret slik at det senere år ikke har vært fuktproblemer i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

🔧 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong ut fra det som synes der overflater er tilgjengelige. Utvendige overflater er stedvis malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Observert en sprekke i mur mot Tonvegen og i overgang mellom tilbygg og opprinnelig del, men ikke noe som indikerer større problemer med grunnmur utover normalt for alder.

Noe lokal overflate slitasje som er påregnelig ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Pusse sprekke/overgang og følg med på evt utvikling.

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmur

Det er tørrmurte betongstein murer på eiendommen for terrassering.
Opplyst at det er fylt godt med drenerende masser i bakkant, men ingen frostsikring eller støpte fundamenter.

TG 0 Terrenghold

Eiendommen ligger i skrånede terreng og ytre del av tomt er bratt ned mot syd-vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Ut fra det som synes i kjeller er det eldre rør av metall under huset.
Det er montert vannmåler i kjeller ved inntak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2016

Kommentar

Opplyst byggeår

Standard

Garasje oppført på støpt plate. Bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende behandlet trepanel. Overbygd inngangsparti på hjørne. Port i front med vindusfelt i øvre del. Innvendig er bygningen kledd med plater på vegger og iht opplyst isolert. Himling isolert og montert plast på undersiden. Det er innlagt strøm i bygget. Taket er tekt med papp shingel og det er montert takrenner, men ikke nedløp. Det er montert varmepumpe luft til luft i bygningen, men denne er ikke i drift.

Vedlikehold

Noe gjenstående arbeider.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m. garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 110 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m. garasje	Kr.	2 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	420 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 320 000

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

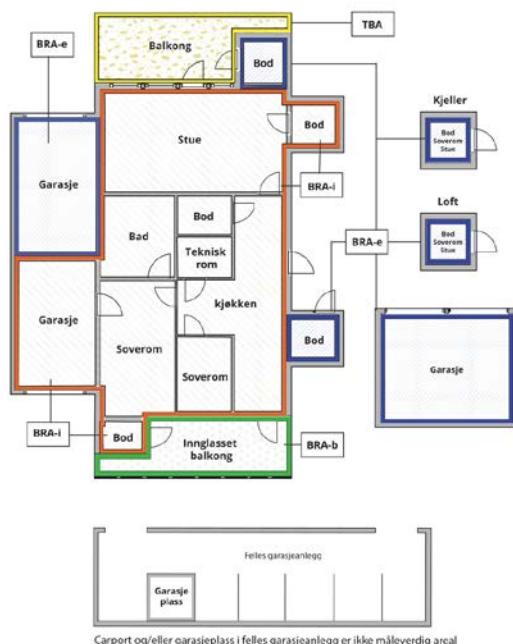
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 m. garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	105	29		134	37		134
2 Etasje	73			73	25	18	91
Kjeller	91			91			91
SUM	269	29			62	18	316
SUM BRA	298						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré / trapperom, Toalettrom, Gang, Bad, Soverom, Stue, Spisestue, Kjøkken	Garasje	
2 Etasje	Trapperom / gang, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott		
Kjeller	Trapperom / gang, TV-stue, Bad/vaskerom, Bod, Bod 2, Lagerrom		

Kommentar

Arealer målt ved befaring. Kjeller har noe lav høyde og svært begrenset dagslysflate.

Rømning kun innvendig via trapp fra kjeller.

2 etg har stedvis lav høyde og toalettrom med kott og deler av soverommene er ikke måleverdig areal, men gulvflate er medtatt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er ikke iht dagens løsning og fasader.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasje som henger sammen med boligen er ikke utført med brannskille mellom konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utført av fagfolk og eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har kun rømning opp til hovedplan og rom har begrenset dagslysflater.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal målt ved befarng

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller tilsendt tegninger, byggemelding for denne garasje.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m. garasje	222	76
Garasje	0	37

Kommentar

Enebolig m. garasje

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befarng.

Arealer er målt innvendig.

Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel.

Det er bruken av rommene ved befarng som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Forutsatt for takst at eiendommen er godkjent slik den fremsto ved befarng.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Morten Lie	Takstingeniør
	Kim Vegar Frøyslid	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	121	195		0	1380.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tonvegen 8 A

Hjemmelshaver

Frøyslid Kim Vegar, Dagfinrud Mona Bjørnstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med flott beliggenhet ovenfor sentrum av Landsbyen Dokka hvor det er gangavstand til de fleste fasiliteter som sentrum, skoler, barnehage m.m.

Boligen ligger syd-vest vendt med gode solforhold og utsikt.

Adkomstvei

Privat avkjørsel fra Tonvegen hvor det er parkering på gårdsplassen.

Tilknytning vann

Eiendommen er iht opplyst tilknyttet kommunalt vann og det er montert vannmåler.

Tilknytning avløp

Eiendommen er iht opplyst tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et boligområde hvor det i kommuneplan ikke er definert som regulert område slik at her foreligger det trolig en eldre ikke digitalisert plan samt at man da må legge kommuneplan til grunn i forhold til utnyttelse og bebyggelse.

Om tomten

Stor romslig tomt opparbeidet med plen, hageanlegg og en romslig gårdsplass for parkering.

Ytre del av tomten heller kraftig nedover mot syd-vest.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 050 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2025	Vedliggjer salgsoppgave	Gjennomgått		Nei
Fotodokumentasjon fra eier	01.06.2025	Utbedret påpekte avvik fra befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger av 1975, 1982, 1994 og 2007 fra megler	15.05.2025	Avvik registrert	Gjennomgått		Nei
Feiling, tilsyn, avvik og anmerkninger	24.04.2025	Avvik registrert	Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig 1945	17.01.1945	2 fasade tegninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring, Nye sikringer og jording.	20.05.2025	Opplyst utført ca 2005. Dokumentasjon ikke er datert.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	04.06.2025	Ytterligere opplysninger tilsendt av eier.

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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 ulike definisjoner 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LX1687>

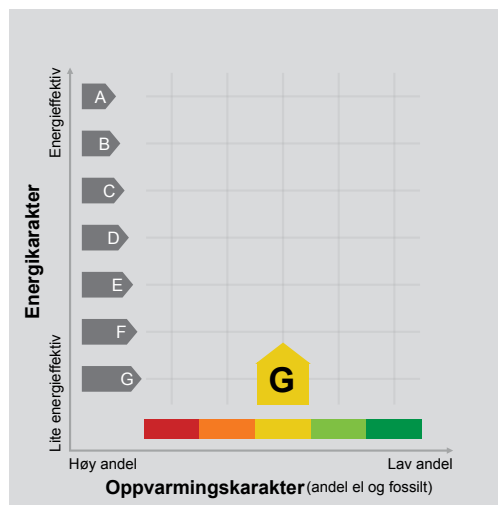
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Tonvegen 8A
Postnummer	2870
Sted	DOKKA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	121
Bruksnummer	195
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157773585
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132129
Dato	06.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Tonvegen 8A - Nabolaget Moskaug/Vestheim - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bergfossenteret Linje 110, 126, 484	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 508 elever, 34 klasser	10 min 0.7 km
Dokka vgs (nedlegges 2025) 359 elever	9 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Nordre Land Rådhus	6 min
Rema 1000 Dokka	11 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

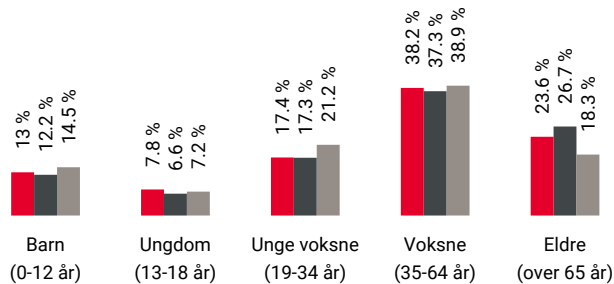


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moskaug/Vestheim	1 305	593
Dokka	3 063	1 534
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dokka barnehager Furulund (0-5 år) 74 barn	13 min 1 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 år) 55 barn	13 min 1 km
Dokka barnehager Øygardsjordet (1-5 år) 84 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Dokka Post i butikk	3 min 0.2 km
Coop Extra Dokka	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



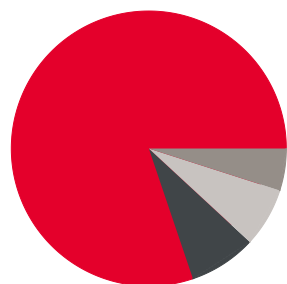
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Dokka stadion	7 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.5 km
	Dokkahallen	8 min
	Aktivitetshall	0.6 km
	Bergfoss Treningssenter Dokka	3 min
	Trim-Mix Fitness	7 min

Boligmasse

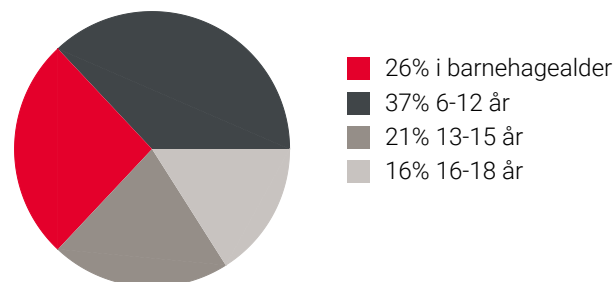


81% enebolig
8% rekkehus
5% blokk
7% annet

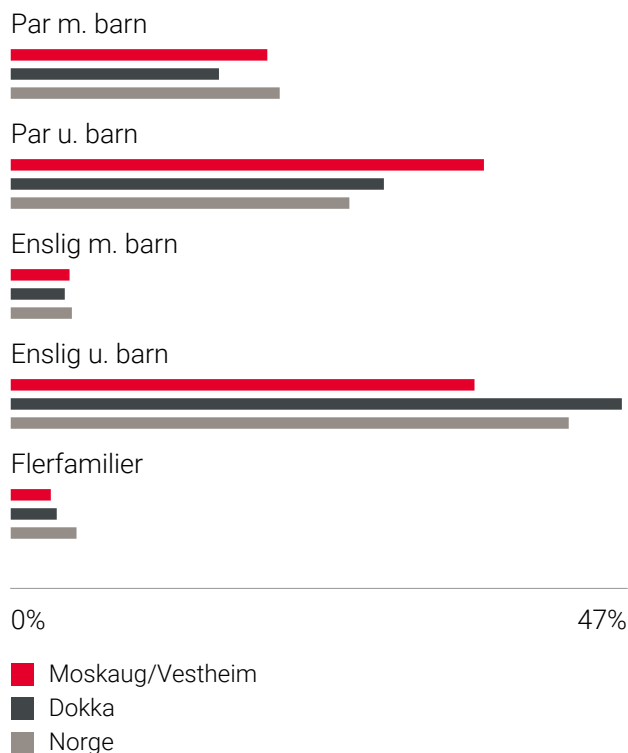
Varer/Tjenester

	Bergfoss Senteret	3 min
	Apotek 1 Dokka	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

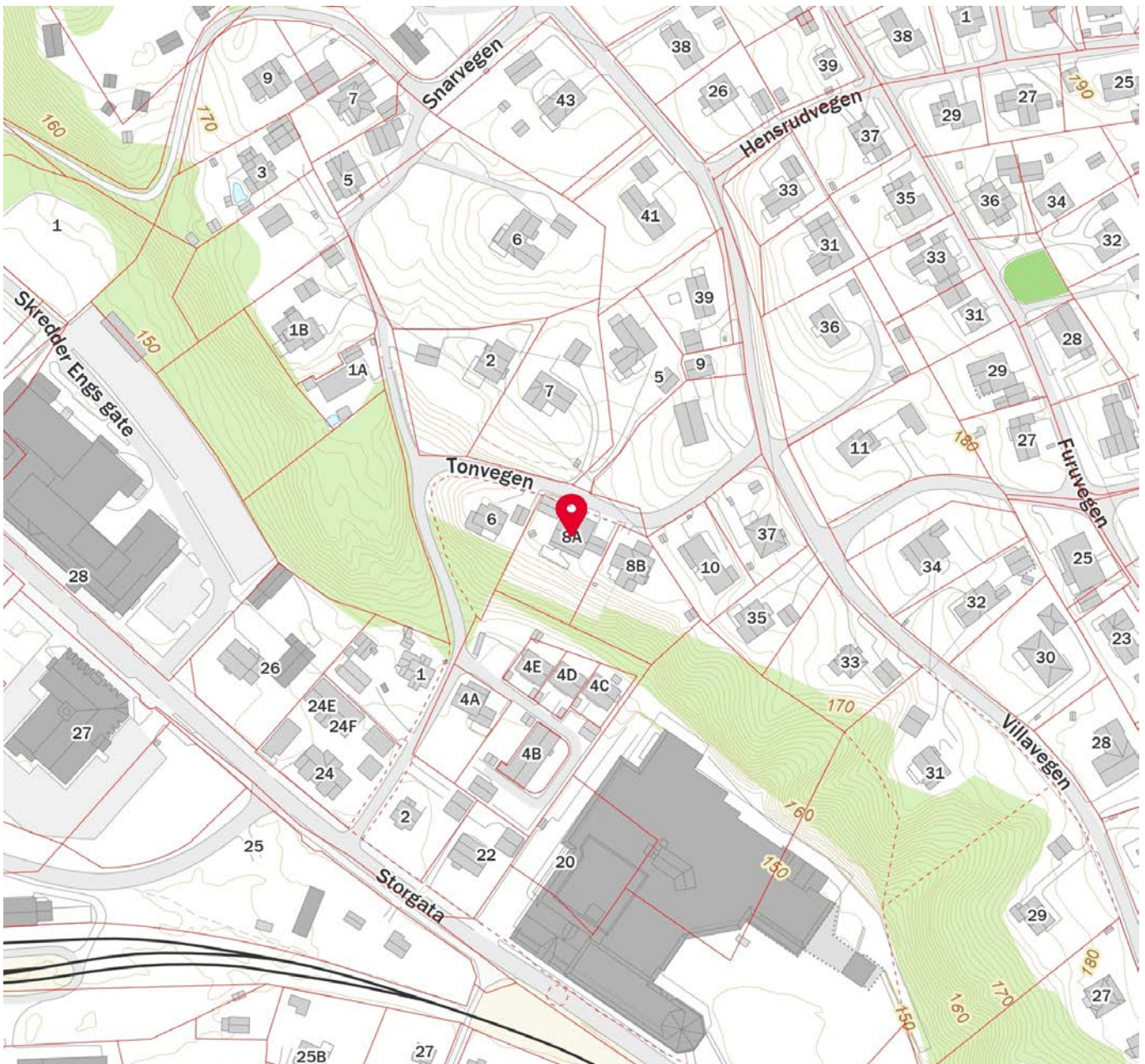
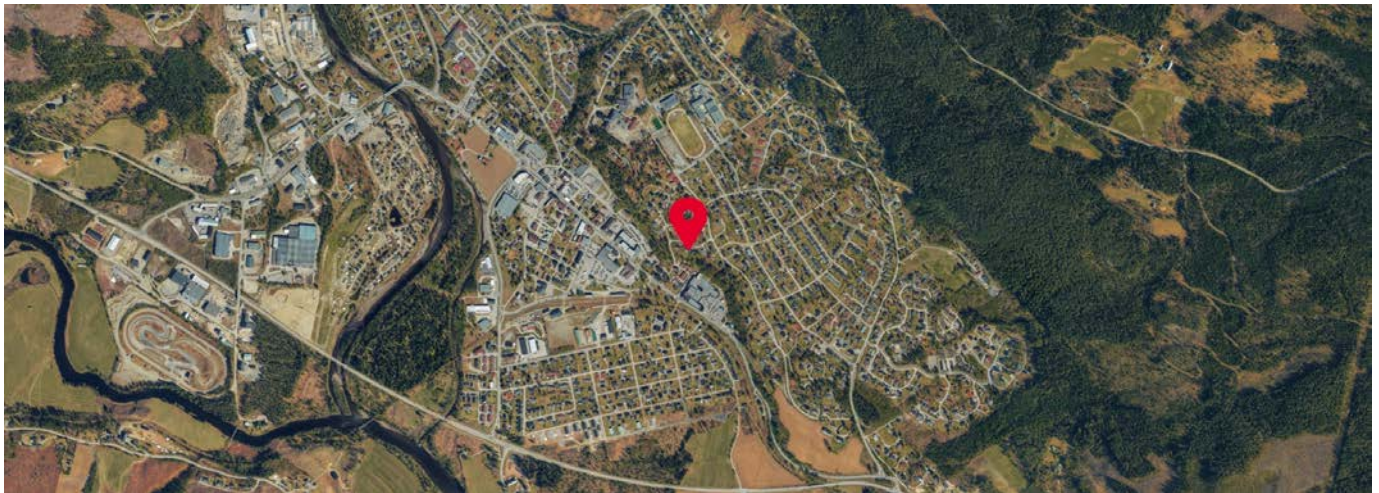


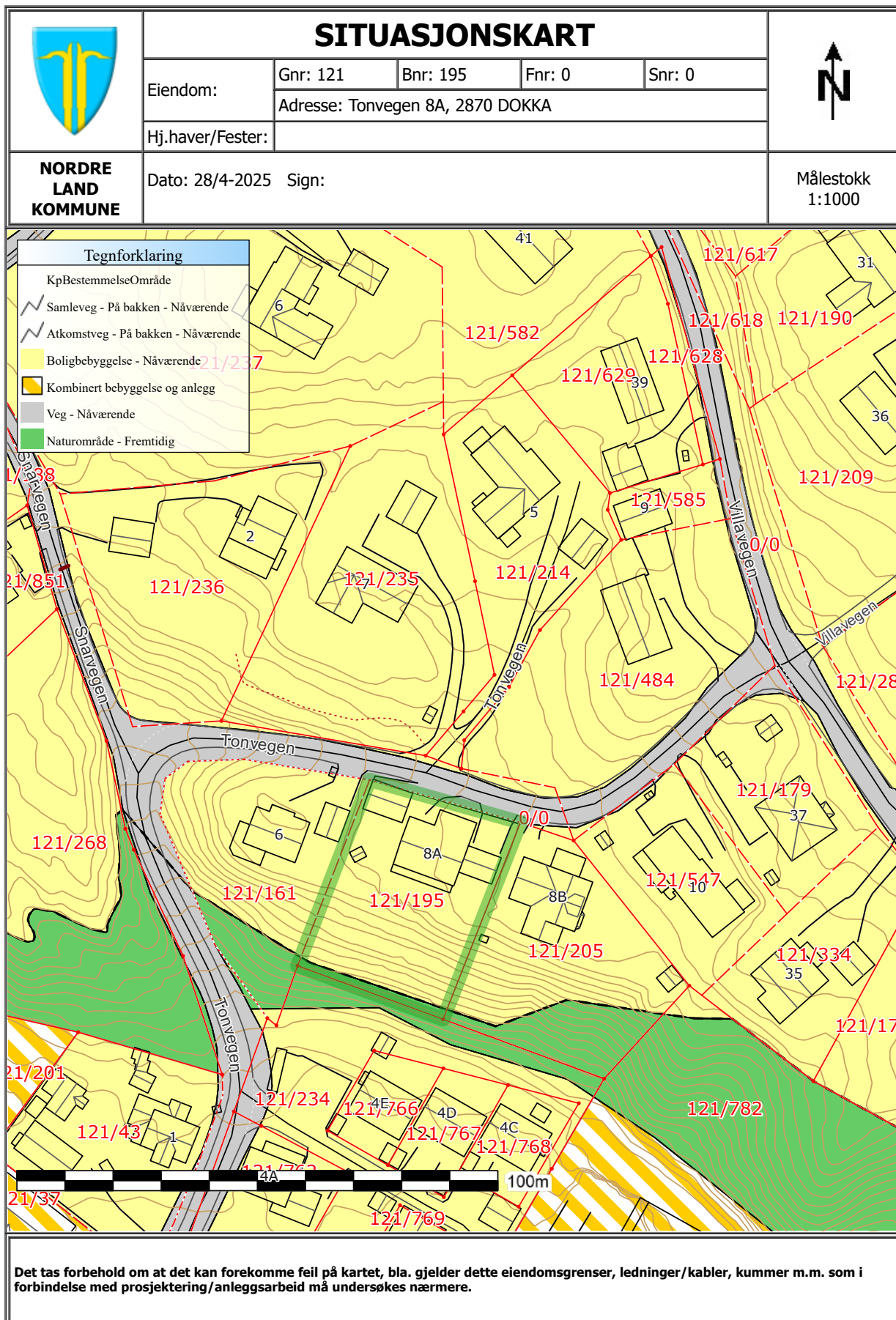
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%







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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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.

For eiendommen:

Adresse: Tonvegen 8A
2870 DOKKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre