

Vest-Torprunden 321, 2870 DOKKA

Innholdsrik og meget innbydende enebolig med god beliggenhet på Vest-Torpa - stor garasje - romslig tomt.



Daglig Leder/ Partner/ Megler
Henriette Stray Fischer

Mobil 980 19 951
E-post henriette.fischer@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Thomas Schjørlien
Guro Midthus Henriksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1922
BRA-i/BRA Total 244/291 kvm
Tomtstr.: 1996 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1209250010

Ditt nye hjem?

Enebolig med flott beliggenhet på Vest-Torpa.
Her er det barnevennlig og rolig. Landlig område med nærhet til gode turmuligheter.

Smakfullt kjøkken som har godt med skap- og benkeplass, takhøye skap og flere overskap med glassfelt.
Stilig barkrakkløsning ved benken. Stemningsfull peis på kjøkkenet.

Koselig spisestue hvor man kan samle familie og venner til sosiale kvelder.
Stuen har utgang til stor terrasse hvor man kan nyte frisk luft og solrike dager.

Pent fargevalg i boligen som gir et meget innbydende uttrykk.
Det er godt med dagslys inn i boligen, og med vedfyring i boligen skapes en lun og god atmosfære.

Inneholder 5 soverom i 2. etasje.
Bad med lys innredning og steamdusj.
Praktisk med eget vaskerom.
Bod for oppbevaringsmuligheter.

Stor garasje. Romslig tomt.



Innhold

Velkommen2
Plantegning22
Om eiendommen26
Energiattest49
Nabolagsprofil.....93
Forbrukerinformasjon99
Budskjema 100



Smakfullt kjøkken som har
godt med skap- og
benkeplass.





Kjøkkenet har fin barkrakkløsning ved benken.
Spisestue man kan samle venner og familie til gode måltider.





Stuen har utgang til stor terrasse.
Med vedfyring i boligen skapes et lunt og godt miljø.



God plass til storfamilien.



Plassbygde garderobereskaper gir godt med oppbevaringsmuligheter.
Pent fargevalg.





Praktisk med innvendig bod.
 Bad med steamdusj.
 Vaskerom med opplegg for
 vaskemaskin og
 tørketrommel.



Velkommen inn!
Et godt inntrykk gir en god opplevelse.





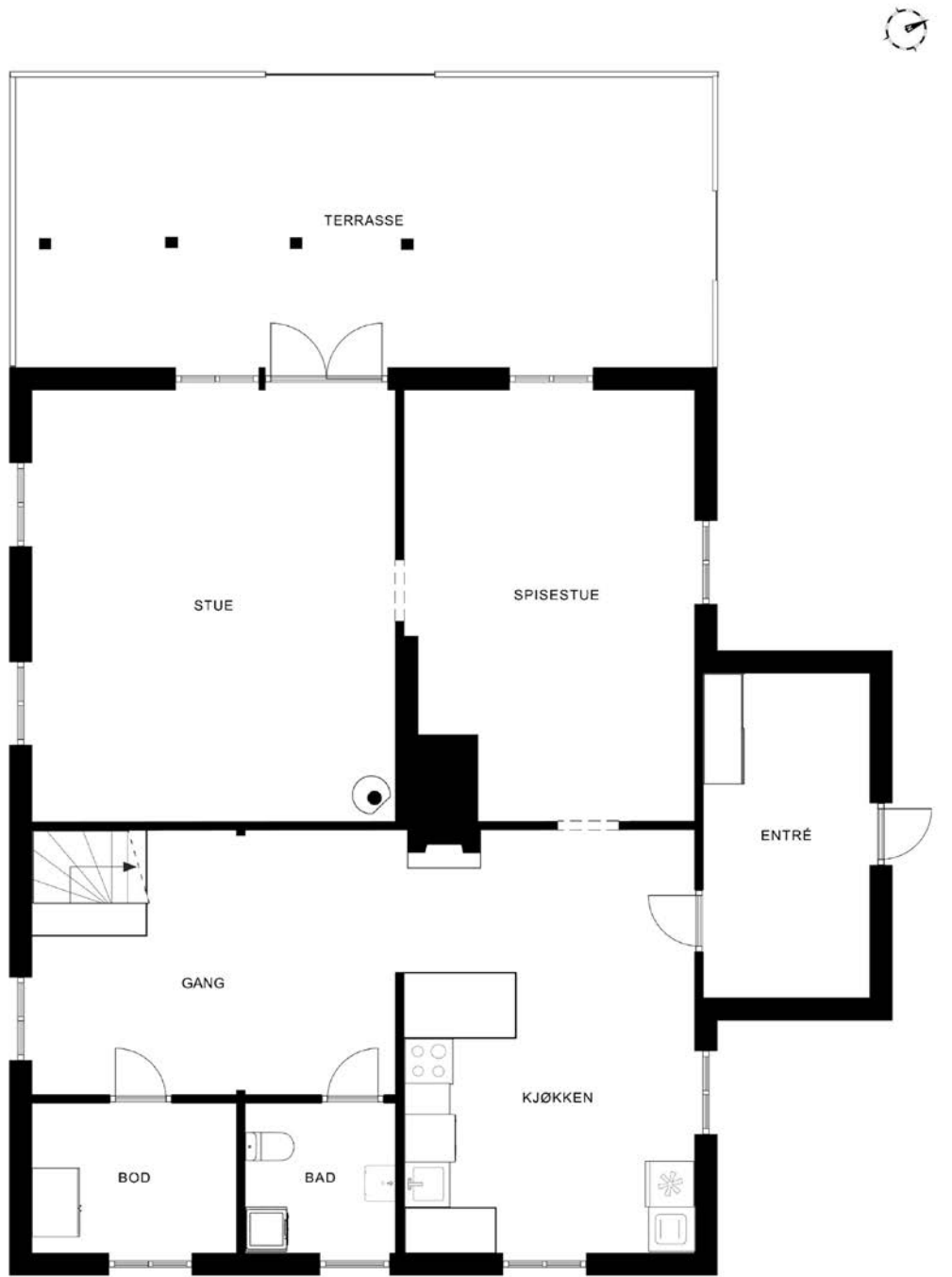
Barnevennlig og rolig beliggenhet.
Stor terrasse hvor man kan nyte frisk luft og solrike
dager.



Stor garasje på eiendommen.

Plantegning

1. etasje



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

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

2. etasje



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 244 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 291 m²

TBA: 45 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 23 m² Jordkjeller med adkomst via luke i gulv på hall og spisestue.1. etasje

BRA-i: 110 m² Kjøkken, spisestue, stue, vaskerom, trappegang, bod og entrè.

2. etasje

BRA-i: 111 m² Bad, gang med adkomst til loft, gang mellom rommene, lekerom/ hobbyrom og 5 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m² Overbygget inngang og terrasse utenfor stue.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje, skåle.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Enebolig:

Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder overbygget inngang og terrasse utenfor stue. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Jordkjeller har jorddekt gulv og dermed gangbart gulv, takhøyde i jordkjeller er over 1,9 m regel selv om dette er noe varierende. Arealer er på bakgrunn av dette samt at rommene har adkomst fra luke i gulv med stige/trapp medtatt som BRA. Rommene er medtatt som BRA-i grunnet at det er innvendig adkomst fra hoveddel.

Loftsetasje er ikke medtatt i ovenstående arealoppstilling grunnet at det ikke er tette vegger på loft. Loft har gangbart gulv av tre og gulvflateareal på loft er målt til ca 55 m2.

Takhøyde innvendig i boligen er målt til mellom 2,3-2,47 m. Dette varierer en del grunnet at det bla er rettet opp gulv og himling i stue samt at det er store skjevheter ellers i boligens gulv på enkelte rom.

Vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvinduer og 2. etg har derfor ikke godkjent rømningsveg etter dagens krav.

Garasje:

Lagerloft er ikke medtatt som BRA grunnet at det ikke er tette vegger på loft. Gulvflateareal på loft er målt til 28 m2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1996 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og slakt skrånet på

overflater. Opparbeidelse antatt med plen, grus og diverse beplantning (snødekt ved befaring). Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse på 2307 m2 er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart. Usikre grenser.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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.

Eiendommen ble etablert: Etableringsdato: 01.11.1972. Skylddeling. Bruksnavn: Sørhaugen. Areal fradeling: ca. 1996 m2.

Beliggenhet

Boligeiendom med landlig og flott beliggenhet på Vest-Torpa. Området er barnevennlig og rolig.

Med store markaområder i umiddelbar nærhet har man gode tur- og rekreasjonsmuligheter "rett utenfor døra". Fine skiløyper i nærområdet vinterstid. Idylliske Ullsjøen byr på gode bademuligheter, her har man flott langgrunn strand og gapahuk.

Lundemoen, med fotballbane og nyere klubbhus, ligger ca. 2,5 km fra eiendommen.

Torpa senter med eldresenter og legekantor ligger ca. 13 km fra eiendommen. Her finner man også barnehage, barne- og ungdomsskole, ballbinge og ny flerbrukshall.

Landsbyen Dokka ligger ca. 15 km fra eiendommen. I Dokka finner man de fleste fasiliteter, her kan nevnes dagligvare, diverse forretninger, shoppingmuligheter, kaféer, spisesteder, kino, samt diverse arrangementer og konserter året rundt.

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 spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer i området rundt.

Bygningssakkyndig

Tor Håkon Schjørlien

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er bebygget med enebolig fra ca. 1922 og garasje fra ca. 2008.

Boligen er oppført i ca. 1922. Bygningen er oppført over 2 etasje + jordkjeller og loft. Grunnmur av naturstein som antatt er fundamentert direkte på opprinnelig terreng.

Jordkjeller med adkomst via luke i gulv på gang og spisestue.
Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.
Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.
Takkonstruksjon med saltak og kaldloft som er oppbygget av sperrer i tre.
Taket er tekket med bølgeblikkplater som har ukjent alder. Det er ikke montert undertak under taktekkingen.
Kaldloft med adkomst via luke i himling.
Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe. Takstige montert til pipe.

Ett vindu med enkle glass som er eldre i 2. Etg og vinduer med enkle glass på loft.
Vinduer med isolerglass fra 2022/23.

Platting fra 2023 oppført inntil terrasse med adkomst fra stue.
Terrasse fra 2014 utenfor stue som er oppført på pkt fundamenter. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med tregulv over og rekkverk av tre.
Dels takoverbygget med del utenfor dør på ca 8 m2 der takoverbygg er tekket med papp iht opplyst i salgsoppgave fra 2016.
Platting foran inngangsdør av tre der det er oppført takoverbygg fra 2018 iht opplyst av eier.
Takoverbygg er tekket med metallplater

Garasje fra ca. 2008 som er fundamentert på grunnmur av betong med støpt plate på mark.
Noe sprekker i overflater indikerer noe bevegelse etter byggeår.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel. Garasjerom er kledd innvendig med plater og isolert av eier i 2021 iht opplyst av eier.

Panel er stedvis plassert nært bakken som medfører økt risiko for fuktskader.
Vinduer med isolerglass og gangdør av tre til skåle, garasjerom og loftsetasje. 2 leddporter til garasjerom med elektrisk portåpner.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Taktekking var dekket med snø ved befaring og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Undertak av sutaksplater som har noe fuktmerker, dette kan indikere noe lokal lekkasje.
Loftsrom er kledd med sponplater på gulv. Liten veranda utenfor inngang til loftsrom der det er adkomst via trapp av tre som ikke har rekkverk.
Rekkverk på veranda er lavere enn dagens krav til rekkverk.
El. anlegg i bygningen der det er montert sikringsskap på vegg i garasjerom.
Det er ikke kursfortegnelse i sikringsskap og el. arbeider er utført av eier som er elektrofagmann iht opplyst.

Iht. tilstandsrapport datert 30.01.2026 av Tor Håkon Schjørlien.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Påpekte punkter i selgers egenerklæring:
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alle vinduer.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Torpa EL-installasjon
Beskrivelse av arbeidet: El- anlegg i garasje.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Innvendig kledning i garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja
Skjeivt gulv oppe.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Ja
Lite vann om sommeren.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja
Kun det som er beskrevet på takst rapport.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Torpa el-installasjon.
Beskrivelse av arbeidet: Div rehabilitering.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
8.25

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold
Bygningen er oppført over 2 etasje + jordkjeller og loft.

Boligen inneholder:
2. etasje:
Bad, gang med adkomst til loft, gang mellom rommene, lekerom/ hobbyrom og 5 soverom.

1. etasje:
Kjøkken, spisestue, stue, vaskerom, trappegang, bod og entrè.
Terrasse utenfor stue.
Overbygget inngangsparti.

Kjeller:
Jordkjeller med adkomst via luke i gulv på hall og spisestue.

Standard

Velkommen til denne flotte eneboligen med en fantastisk beliggenhet på barnevennlige og rolige Vest-Torpa!
Her bor du landlig, men likevel med kort vei til flotte turmuligheter året rundt.

Boligen har et innbydende preg med et stilrent og smakfullt kjøkken.
Kjøkkenet er romslig og har rikelig med skap- og benkeplass, takhøye skap og flere overskap med glassfelt.
En stilfull barkrakkløsning ved benken gir en hyggelig spiseplass, perfekt for en rask frokost eller en kopp kaffe.
Den stemningsfulle peisen på kjøkkenet skaper en lun og koselig atmosfære.

Spisestuen er et naturlig samlingspunkt for familie og venner, med god plass til hyggelige måltider og sosiale sammenkomster.
Stuen har en lys og luftig atmosfære, med utgang til en stor terrasse hvor du kan nyte frisk luft og solrike dager.

Boligen har en gjennomført fargepalett som gir et meget innbydende uttrykk, og de store vinduene slipper inn rikelig med dagslys.
Vedfyringen bidrar til en varm og hyggelig stemning i hjemmet.

I andre etasje finner du hele fem soverom – perfekt for en stor familie eller gjester.
Badet har lys innredning og en moderne steamdusj som gir en ekstra følelse av velvære.
I tillegg er det et praktisk vaskerom og en bod for ekstra oppbevaringsmuligheter.

Utvendig har eiendommen en romslig tomt med gode uteområder.
Den store garasjen med loftsrom gir rikelig med lagringsplass.

Dette er en perfekt bolig for deg som ønsker et fredelig og familievennlig hjem i naturskjønne omgivelser!

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning fra ca. 2009.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap montert på kjøkken.

BAD/ VASKEROM:
Bad:
Badet har ukjent alder.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av tapet, tegl og baderomsplater. Himling i rommet har malte plater.
Badet er innredet med servant med skap, steamdusjkabinett, WC og opplegg for vaskemaskin.
Rommet varmes opp med stråleovn.
Ventilasjon via ventil i himling.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Vaskerom:
Vaskerom har ukjent alder.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser.
Vaskerommet er innredet med servant med skap,

opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og WC.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via fuktstyrt vifte på vegg.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Gulv har overflater av laminat, heltre og belegg.
Vegger har overflater av trepanel og malte plater
Himlinger har overflater av malt mdf panel, trepanel og malte/folierte plater.

Trapp av tre mellom etasjer.

Innvendige dører av tre og fyllingsdører med malte overflater.

DIVERSE UTSTYR:
Stoppekran plassert i jordkjeller.
Trykktank i kjellerrom.
Bereder er plassert i kjellerrom.
Bygningen har naturlig ventilering.
Varmepumpe ved trapp til 2. etg med ukjent alder.
Varmepumpe i stue fra 2021 iht opplyst av eier.
Varmekabel i vannrør med bryter på vegg i kjeller.
Septiktank av betong på eiendommen. Septiktank og spredegrøfter har ukjent alder.

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.

Opplysninger fra selger vedr tilbehør:
* Fra spisestue skal taklampe, hyller på vegg og benk som er montert på vegg ikke medfølge salget.
* Microbølgovn på kjøkken, samt fryser og kjøleskap på boden medfølger ikke.
* Taklampe på barnerom (jente) medfølger ikke.

* I hagen er det ett huskestativ og sandkasse.
Huskestativet er ødelagt, men det har ikke vært mulig å fjerne det pga snø, sandkasse medfølger.

* Blomsterkasse på platting medfølger også.

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

Moderniseringer og påkostninger
Standard:
Bygningen har eldre standard, men er løpende oppgradert innvendig de senere år.

Vedlikehold:
Bygningen er eldre og må påregnes en del oppgraderinger som nært forestående selv om det er utført en del oppussing av innvendig overflater de senere år.
Enkelte arbeider innvendig i boligen var ikke ferdigstilt ved befaring og må påregnes fullføring.

Bygninger er løpende vedlikeholdt etter behov for eier og tidligere eiere de senere år, og fremsto i generelt god stand etter alder innvendig ved befaring.
Alder samt slitasje tilsier at utvendige fasader på

boligen må påregnes noe oppussing/vedlikehold de nærmeste årene.

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

Enebolig:
Tilbygg / modernisering:
2022 Modernisering/oppgradering: Byttet vinduer bortsett fra ett oppe fra 2022/23.
2018 Modernisering/oppgradering: Pusset opp stue 2018/19 - etterisolert vegger i stue fra innsiden. (Arbeider er utført av tidligere eiere).
2022 Modernisering/oppgradering: Gulv i 1. Etg. med folie under fra 2018/2019 og 2022. (Arbeider er utført av tidligere eiere).
2018 Modernisering/oppgradering: Inngangsparti er pusset opp og det er lagt ned gulvvarme i gang fra 2018. (Arbeider er utført av tidligere eiere).
2014 Modernisering: Veranda utenfor stue oppført. (Arbeider er utført av tidligere eiere).
2018 Ombygging: Takoverbygget inngangsparti oppført. (Arbeider er utført av tidligere eiere).
2010 Modernisering: Opplyst i tidligere salgsoppgave at terrassedør er montert i 2016, men denne er datert 2010. (Arbeider er utført av tidligere eiere).

Garasje:
2020 Modernisering: Garasjerom isolert og kledd innvendig. Arbeider er utført av eier og det foreligger derfor ikke dokumentasjon på arbeider.

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:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er ikke montert undertak under taktekkingen. Dette medfører at ved evt. lekkasje fra takplater eller kondensering på plater så vil det være risiko for at fukt fra dette kan renne ned i underliggende konstruksjoner. Observert noe fuktmerker i treverk rundt pipe og i gradrenner ved befaring som kan tyde på periodevis mindre lekkasjer. Takkonstruksjonen er underdimensjonert sammenlignet med dagens standard og dette må hensyntas og evt. forsterkes ved montering av snøfangere.

Konsekvens/tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.
Kostnadsestimat for etablering av lufting i takkonstruksjonen gjelder kun montering av ventiler i gavl. Ved omlegging av taktekking anbefales det etablert lufting etter dagens normale standard. Dette vil ha en større kostnad enn kostnadsestimat, men er ikke hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak før evt. taktekking legges om.
TG 3 gitt grunnet at det ikke er lufting av takkonstruksjonen.

Utvendig > Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
TG satt ut fra nevnte punkter.
Kostnadsestimat må påregnes avvik ut fra valgt løsning/standard.

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.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Skjevheter er stedvis store på innvendige gulv i boligen. Målt 7 cm skjevhet i bredden på gang 2. Etg. Gang har en bredde på ca 1,6 m. Målt skjevhet på ca 3 cm gjennom hele rommet på 1. Etg.
Dette medfører TG 3 ut fra NS3600.
Overflater av gulv er rettet opp i stue av tidligere eier ifbm oppussing og det er i dette rommet ikke påvist unormale skjevheter.
Nivåforskjeller mellom enkelte rom i boligen påvist. Ut fra det som er synlig fra jordkjeller er det ikke påvist fukt og råteskader i konstruksjonen, men det vil med tanke på alder og konstruksjonstype knyttes noe usikkerhet til tilstand i de områder som ikke lar seg vurdere. Noe fuktmerker på undersiden av gulv observert fra kjellerrom, men dette skyldes trolig tidligere lekkasje ell.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Oppretting av gulvkonstruksjon anbefales i de rom der skjevheter er omfattende. TG satt ut fra skjevheter i gulvkonstruksjonen og kostnadsestimat må påregnes avvik ut fra valgt løsning. Det er kun hensyntatt oppretting av de største skjevhetene i underliggende kostnadsestimat da det er dette som utløser TG 3.

Innvendig > Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverk mot trappehull er lavere enn dagens krav til rekkverk. Rekkverk er målt til 77 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

Konsekvens/tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Observert sprekker i skjøt på gulvbelegg som medfører utettheter i gulv.
Tapet på vegger i våtsone er ikke tilfredsstillende

tettesjikt. Baderomsplater har sprekker i skjøter som medfører at disse ikke er vanntette. Observert en del knirk i gulv på rommet. Manglende rengjøring/vedlikehold av sluk under kabinett medfører at alle forhold ikke er vurdert i sin helhet.

Konsekvens/tiltak:

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte punkter over. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Noe arbeider med anlegget er utført av eier som er elektrofagmann iht opplyst ved befaring. Arbeidene er ut fra dette utført av fagmann, men ikke av registrert elektrofirma og derfor gitt TG 3. Enkelte åpne punkter som er tette midlertidig med klammer. Dette grunnet oppussing av rommene. Arbeider med dette er utført av eier som er elektrofagmann iht opplyst. Ferdigstilling av arbeider må påregnes samt at det anbefales utarbeiding av dokumentasjon etter dagens krav for arbeider med el. anlegget. Oversendt bilder etter befaring av at dette er utbedret, men ikke endret tilstandsgrad pga. kun oversendt bilder av utbedrede punkter.

På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegger i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el.

kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Takstmann har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befaring og det er ikke foretatt målinger. TG 3 gitt på bakgrunn av at alle arbeider ikke er utført av registrert elektrofirma.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Demontert enkelte røykvarslere i boligen ved befaring. Tilbakemontering av disse må påregnes.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK: Utvendig > Takteking: Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Dekkbord av tre har slitasje i overflater. Lokalt hull i dekkbord etter hakkespett. Overflater av takteking er ikke vurdert i sin helhet utvendig grunnet snø ved befaring. Ved befaring for oppdatering av tilstandsrapport ble det observert rim/snø inne på loft som tyder på utettheter og/eller varmelekkasje.

Konsekvens/tiltak: • Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg. Anbefales utskifting av takteking som nært forestående pga. alder samt at det ikke er montert undertak. Undertak og lufting av konstruksjonen må påregnes etablert ved omlegging av takteking. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Utvendig > Nedløp og beslag: Vurdering av avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra

taknedløp ved grunnmur. • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Opplyst av eier at stigetrinn er noe dårlig innfestet og observert bord på undersiden av takplater som enkelte stigetrinn er festet i. Enkelte skader i takrenner observert ved befaring. Lekkasje fra skjøter på takrenner må påregnes da det er noe skader lokalt ved skjøter i renner. Beslag under vinduer er stedvis slitte.

Konsekvens/tiltak: • Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. • Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret. Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. Ru takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27 grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel. Stigetrinn må påregnes utskifting og tilstrekkelig innfesting. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Vurdering av avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel på boligen er slitt og har delvis mye avflassing. Fasader må påregnes overflatebehandling som nært forestående. Eldre lukkede trekonstruksjoner kan ha skjulte feil og fuktskader selv om dette ikke ble påvist der overflater var tilgjengelige for besiktigelse ved befaring. Ved besiktigelse av loft ble det observert en del fuktmerker på innsiden av panel mot kaldloft. Observert skjevheter/kuving på innvendige vegger ved befaring.

Konsekvens/tiltak: • Andre tiltak: Overflatebehandling av panel må påregnes. TG satt ut fra nevnte punkter.

Utvendig > Vinduer - 2: Vurdering av avvik: • Det er avvik: Vinduer er gamle og har noe slitasje i overflater. Vinduer har ikke samme isoleringsevne som nye vinduer i dag.

Konsekvens/tiltak: • Tiltak: Utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående, men det er opplyst av eier at vindu på soverom sannsynligvis skal demonteres før salg av boligen og vindushull tettes igjen med panel. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Beslag er stedvis ikke ført opp i spor under vindu.
Dekkbord rundt vinduer er slitte.
Glippe mellom gjæringer på listverk rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Når beslag ikke er ført tilstrekkelig opp i spor under vindu kan dette i ytterste konsekvens medføre at det kommer fukt inn i veggkonstruksjon mellom vindu og vannbrett.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er målt til 88 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav.
Overbygg utenfor terrassedør er noe malingsslitt på overflater.

Konsekvens/tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
Ytterligere undersøkelser anbefales når eiendommen er snøfri.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Innvendig > Overflater:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflater fremsto i god stand i de rommene som er

pusset opp, ellers fremsto overflater stedvis som eldre og noe slitte samt at arbeider med overflater i rom til loft ikke er fullført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Fullføring av påbegyndte arbeider samt oppussing av slitte/eldre overflater må påregnes som nært forestående.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
En del bekkutslag observert på pipe ved befarings samt noe rennemerker. Dette indikerer kondensering/påbegynnende lekkasje.
Løs puss observert på loft.
Det er ikke ubrennbart materiale tilstrekkelig langt foran ilegg til vedovn i stue.

Konsekvens/tiltak:
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp grunnet alder. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Denne typen konstruksjoner må påregnes periodevis høy fuktighet og dette kan over tid medføre fuktskader på trekonstruksjoner. Det er ikke observert skader utover at det er fuktskader på treverk som er plassert ned mot jordgulv/betong i jordkjellere. Dette skyldes fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Løpende overvåking av denne typen konstruksjoner anbefales.
Periodevis høy fuktighet i jordkjellere må påregnes.
TG satt ut fra nevnte punkter og konstruksjonstyp

Innvendig > Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Arbeider med utforing og lister er ikke fullført på alle innvendige dører.

Konsekvens/tiltak:
• Enkelte dører må justeres.
Fullføring av arbeider med lister og utforinger må påregnes.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Fallforhold er målt til ca 1 cm fra gulv ved terskel til sluk og det er ingen oppkant ved terskel. Dette kan medføre at evt. lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Med dagens bruk fungerer rommet med nevnte avvik ut fra det som synes og hva som er opplyst av eier/rekvirent. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til fall mot sluk for byggeår er strengere enn hva som er målt i rommet. Hulrom under fliser medfører økt risiko for at fliser kan sprekke, men det anbefales ikke bytte av fliser da disse er hele. Dette

grunnet at bytte av fliser medfører risiko for brudd på membran som ligger under fliser. TG satt ut fra nevnte punkter.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Noe indikasjoner på at det er benyttet smøremembran rundt rørgjennomføringer, men ikke observert indikasjoner på at det er benyttet mansjetter.
Ved besiktigelse av sluk ble det ikke observert klemring med membranmansjett ført under denne. Ut fra det som synes er evt. membran smurt ned i sluket og dette er en feil utførelse av membran ned i sluk.

Konsekvens/tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det knyttes usikkerhet til utførelse av membran/tettesjikt i rommet ut fra det som er synlig samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelse. TG satt ut fra at det er ukjent alder på tettesjikt samt ukjent utførelse av evt. tettesjikt i rommet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
TG satt grunnet at det ikke er tilluft til rommet.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet tape rundt skjøt på rør ut fra avtrekksvifte. Dette fremstår estetisk ufagmessig og kan skyldes utettheter/luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

TG satt ut fra nevnte punkter

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- TG satt ut fra alder.

Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2:

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpe var frakoblet ved befaring.

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur av gråsteinsmur er vanligvis plassert direkte på opprinnelig terreng uten nevneverdige masseutskiftinger.

Dette kan medføre at det er noe bevegelse i grunn etter årstider, men dette er vanskelig å påvise da det ikke blir synlige sprekker i gråsteinsmur.

Observert en del utettheter mellom steiner og noe indikasjoner på noe bevegelse etter byggeår.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Skjevheter i boligen kan ha sammenheng med noe bevegelse i grunn. Utettheter i grunnmur kan medføre at skadedyr kan komme inn i bygningen. Vedlikehold av grunnmur anbefales løpende vurdert. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Foreta kontroll av brønnvann.
 - Vannkvalitet må dokumenteres
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- TG satt ut fra alder og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet.

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Oppgradering av anlegget må påregnes som nært forestående grunnet alder. TG satt ut fra alder.

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

Innvendig > Gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre betong gulv ble støpt uten diffusjonssperre og er generelt lett utsatt for kapillær oppsug- vann oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen indikasjoner på skader der overflater var tilgjengelig for besiktigelse, men overflater lar seg ikke vurdere i sin helhet da det er belegg over betongdekke i rommet. Isolering og fuktsikring er ukjent og det er gitt TG 2 på bakgrunn av dette og antatt alder.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales

på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i vegger etter tidligere opphengte dusjvegger da dette rommet tidligere ble benyttet som bad. Dette medfører brudd på tettesjikt i våtsone hvis rommet benyttes videre som bad, men som vaskerom så er ikke denne sonen en våtsone og derfor ikke vurdert som avvik som krever tiltak. Hvis dusjsone etableres på nytt i rommet så ligger også vindu plassert innenfor det som er definert om våtsone, men dette gjelder ikke ved bruk som vaskerom.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen anbefalte tiltak.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Observert noe irr på rørkoblinger.

Vannrør i kjeller og på bad i 2. Etg. er dels noe dårlig innfestet.

Konsekvens/tiltak:

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

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Enkelte rør i kjeller er frakoblet. Anbefales at disse tettes slik at evt skadedyr ikke kan komme inn gjennom disse.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for bereder.

Konsekvens/tiltak:

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta

når den er snøfri.

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur.

Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette. TGIU satt grunnet at det var snø på befaringsdagen.

Parkering

Parkering i garasje og ellers biloppstillingsplass på eiendommen.

Forsikringsselskap

EIKA

Polisenummer

7287805

Radonmåling

Bygget er oppført før krav om radonsperre. Sone som er merket med lilla har særlig høy risiko for radon.

Radonmåling utført juni 2025:

Stue 1. etg: 229 ± 40 Bq/m³

Soverom 2. etg: 172 ± 40 Bq/m³

Pristilbud tiltak foreligger, pristilbud kan sees hos megler.

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

Boligen varmes opp med ved og strøm. Luft til luft varmepumpe montert i boligen.

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

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

Piper og ildsteder:

Siste tilsyn: 18.12.2024. Utført. Siste feiing: 05.09.2024. Ikke utført.

Registrerte avvik:

Skorstein er endret fra opprinnelig muring: Grue peisen er murt igjen, en endring som ikke er godkjent, da det er vanskelig å få feid peiskappa er det stor fare for pipebrann.(Mulig adkomst gjennom sotluke). Flere gamle tuthull i pipa er ikke murt forskriftsmessig igjen. Gamle vannrør i bunn av skorstein må fjernes. Sotgjennomslag og puss løsner på skorstein på loft. Det er pga forvitrete/dårlige fuger etter mange års bruk. Rehabilitering av skorstein må påregnes. Registrert: 14.02.2011.

Tildekket skorstein: Pipa er tildekket med treverk og tegelsteinstapet i 2.etg. Tegelpiper skal være synlig på 4 sider for kontroll og inspeksjon for sprekker og lekkasjer i hele dens lengde. Registrert: 15.02.2011.

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.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les

mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 990 000

Kommunale avgifter
Kr 11 000

Kommunale avgifter år
2024

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Eiendomsskatt 2 557,45 kr
Feiing 560,04 kr
Renovasjon 4 249,92 kr
Slam 3 374,92 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 2 558

Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi primær
Kr 546 800

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 187 198

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.

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 58, bruksnummer 69 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:

3448/58/69:
26.11.1975 - Dokumentnr: 8003 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1972 - Dokumentnr: 7650 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3448 Gnr:58 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1690136 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0538 Gnr:58 Bnr:69

01.11.1972 - Dokumentnr: 7651 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:58 Bnr:19

26.11.1975 - Dokumentnr: 8003 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:58 Bnr:41

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. 157796798 - Enebolig - 1 boenhet
- Bygningsnr. 19699854 - Garasjeuthus anneks til bolig

Det foreligger:
* GNR. 58 BNR. 69 I NORDRE LAND - SVAR PÅ FERDIGMELDING TIL OPPFØRING AV GARASJE, VEST TORPRUNDEN 321, datert 16.03.2017.
* Melding om tiltak vedr riving av eksisterende

garasje samt bygging av ny, datert 30.05.2005.

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

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

Det er ikke mottatt byggetegninger for 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.

Vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvinduer og 2. etg har derfor ikke godkjent rømningsveg etter dagens krav.

Det foreligger tegninger for garasje.

Vei, vann og avløp

Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av stikkveg inn til eiendommen og gårdsplass.

Offentlig vann: Nei
Offentlig avløp: Nei
Privat septikanlegg: Ja

Privat felles brønn til denne eiendommen + 2 andre naboer.
Det er også boret etter vann på eiendommen som brukes som reserveløsning.

Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn. Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft.

Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser:
Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel er gjeldende og er avsatt til LNFR formål (Landbruks, naturog frulufthsformål samt reindrift). Gjeldende planbestemmelser og retningslinjer kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
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

Omkostninger
49 750 (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))

51 100 (Omkostninger totalt)
67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 059 800 (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

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

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

ENERGIATTEST

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, kommunal info, foto, markedsføring, salgsoppgaver og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

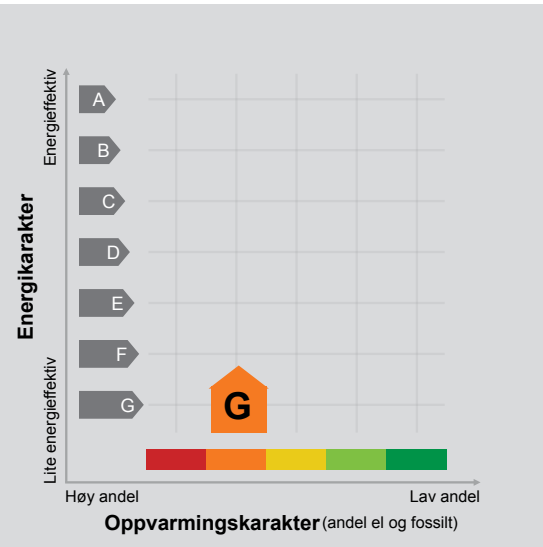
Ida E. Torneby
Eiendomsmeglerfullmektig
ida.torneby@aktiv.no
Tlf: 954 52 523

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

30.01.2026

Adresse	Vest-Torprunden 321
Postnummer	2870
Sted	DOKKA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	157796798
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71109
Dato	24.01.2025



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.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Guro Midthus Henriksen
	Thomas Schjørlien

Boligen	• Boligen ble kjøpt 2020 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
---------	---

Vest-Torprunden 321
2870 Dokka

3448-58/69/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alle vinduer
6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Torpa EL-installasjon

Beskrivelse av arbeidet: EI- anlegg i garasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig kledning i garasje
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Skjeivt gulv oppe



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

Lite vann om sommeren

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja



Kun det som er beskrevet på takst rapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Torpa el-installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Div rehabilitering

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

8.25

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



Tilstandsrapport

Enebolig
Vest-Torprunden 321, 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 58, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 Rapportdato: 30.01.2026 Oppdragsnr.: 20279-1723 Referansenummer: HE3008

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



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.

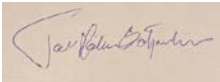
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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 Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.
Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.
Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.
Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringsseiendommer og Tomteområder m.m.
Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig



Tor Håkon Schjørlien
Uavhengig Takstingeniør
tor@lietakst.no
470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Boligeiendom med flott beliggenhet på Vest-Torpa. Eiendommen er bebygget med enebolig fra 1922 og garasje fra 2008. Området er spredt bebygd med boliger og landbrukeiendommer. Landsbyen Dokka ligger 15 km fra eiendommen der man finner de fleste fasiliteter som skoler, butikker, helse og kommuneadministrasjon. Torpa senter med eldresenter, legekontor, barnehage og barne/ungdomsskole ligger ca 13 km fra eiendommen. Boligen inneholder blant annet 5 soverom, eldre bad og vaskerom som opprinnelig er oppført som bad, funksjonelt kjøkken, stue og spisestue. Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Bygninger er løpende vedlikeholdt etter behov for eier og tidligere eiere de senere år og fremsto i generelt god stand etter alder innvendig ved befaring. Alder samt slitasje tilsier at utvendige fasader på boligen må påregnes noe oppussing/vedlikehold de nærmeste årene. Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført i 1922. Bygningen er oppført over 2 etasje + jordkjeller og loft. Grunnmur av gråsteinsmur. Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

OPPVARMING: Boligen varmes opp med ved og strøm. Luft til luft varmepumpe montert i boligen.

ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg med privat avkjørsel.

VANN:

Privat felles brønn til denne eiendommen + 2 andre naboer. Det er også boret etter vann på eiendommen som brukes som reserveløsning. Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn. Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

AVLØP:

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft. Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes. Tomten er tilnærmet flat og slakt skrånet på overflater. Opparbeidelse antatt med plen, grus og diverse beplantning. Biloppstillingsplass på eiendommen. Ved befaring var tomten snødekt og overflater er derfor ikke vurdert. Anbefales ytterligere besiktigelse når eiendommen er snøfri.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon med saltak og kaldloft som er oppbygget av sperrer i tre. Taket er tekket med bølgeblikkplater som har ukjent alder. Det er ikke montert undertak under taktekingen. Dette medfører at ved evt lekkasje fra taktekingen vil vann renne ned i underliggende konstruksjoner. Dekkbord av tre montert. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe. Takstige montert til pipe. Yttervegger består av trebindingsverk. Isolering er ikke vurdert. Eier opplyser at alle yttervegger er isolert. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Opplyst i tidligere salgsoppgave av eiendommen at det er ny panel på store deler av boligen fra 2006. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig. Vinduer med isolerglass fra 2022/23. Ytterdør med glass fra 2009 iht salgsoppgave fra 2016. Terrassedør som er datert 2010. Opplyst i salgsoppgave fra 2016 at dør er montert i 2016. Platting fra 2023 oppført inntil terrasse med adkomst fra stue. Terrasse fra 2014 utenfor stue som er oppført på pkt fundamenter. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med tregulv over og rekkverk av tre. Dels takoverbygget med del utenfor dør på ca 8 m2 der takoverbygg er tekket med papp iht opplyst i salgsoppgave fra 2016. Platting foran inngangsdør av tre der det er oppført takoverbygg fra 2018 iht opplyst av eier. Takoverbygg er tekket med metallplater. Overflater var hovedsaklig dekket med snø ved befaring og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Noe slitasje i overflater er påregnelig, men eksakt tilstand kan ikke beskrives før eiendommen er snøfri. Trapp av tre fra terrasse utenfor stue. Trappen er ikke vurdert på overflater grunnet snø ved befaring.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat, heltre og belegg. Vegger har overflater av trepanel og malte plater Himlinger har overflater av malt md panel, trepanel og malte/folierte plater. Etasjeskiller av trebjelkelag. Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen. Bygget er oppført før krav om radonsperre. Murt pipe som er sentrert i boligen. Sotluke plassert i spisestue. Peis med innsats som har ukjent alder på kjøkken og peisovn med ny brannmur bak fra 2016 iht opplyst i tidligere salgsoppgave. Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier. Jordkjeller med adkomst via luke i gulv på gang og spisestue. Trapp av tre mellom etasjer. Trapp opp til loft er ikke vurdert da denne går til rom som ikke har tellende areal. Innvendige dører av tre og fyllingsdører med malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. Etg: Badet har ukjent alder. Overflater på gulv av belegg. Vegger har overflater av tapet, tegl og baderomsplater. Himling i rommet har malte plater. Badet er innredet med servant med skap, steamdusjkabinett, WC og opplegg for vaskemaskin. Rommet varmes opp med stråleovn. Ventilasjon via ventil i himling. Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Vaskerom 1. Etg: Vaskerom har ukjent alder. Overflater på gulv av fliser. Vegger har overflater av fliser. Vaskerommet er innredet med servant med skap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og WC. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv. Ventilasjon via fuktstyrt vifte på vegg. Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2009. Innredningen har under og overskap med profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap montert på kjøkken. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør av: Plast og metall. Stoppekran plassert i jordkjeller. Det er lagt opp plast vannrør fra jordkjeller til vegg utenfor bad for fremtidig tilkobling ved oppussing av bad i 2. Etg iht opplyst. Rør er synlige i jordkjeller med adkomst via luke i spisestue. Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast. Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk. Trykktank i kjellerrom. Varmepumpe i stue fra 2021 iht opplyst av eier. Bereder er plassert i kjellerrom. El. anlegg i boligen er løpende oppgradert og vedlikeholdt etter behov for eier og tidligere eiere. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på lekerom/hobbyrom i 2. Etg. Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra alder er det trolig ingen drenering/naturlig drenering på eiendommen. Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og forhold rundt drenering og fuktsikring lar seg ikke vurdere. Løpende vurdering av tiltak med drenering på eiendommen anbefales på generelt grunnlag. TG ikke satt for naturlig drenering. Grunnmur av naturstein som antatt er fundamentert direkte på opprinnelig terreng. Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og fallforhold mot grunnmur er derfor ikke vurdert. Vannrør av plast med ukjent alder. Varmekabel i vannrør med bryter på vegg i kjeller. Avløpsrør av plast med ukjent alder. Vann er tilkoblet privat brønn som er felles med 2 andre naboer. Borevann på eiendommen som benyttes som reserveløsning. Dette grunnet at brønn noen ganger har vært tom for vann. Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder. Septiktank av betong på eiendommen. Septiktank og spredegrøfter har ukjent alder. Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

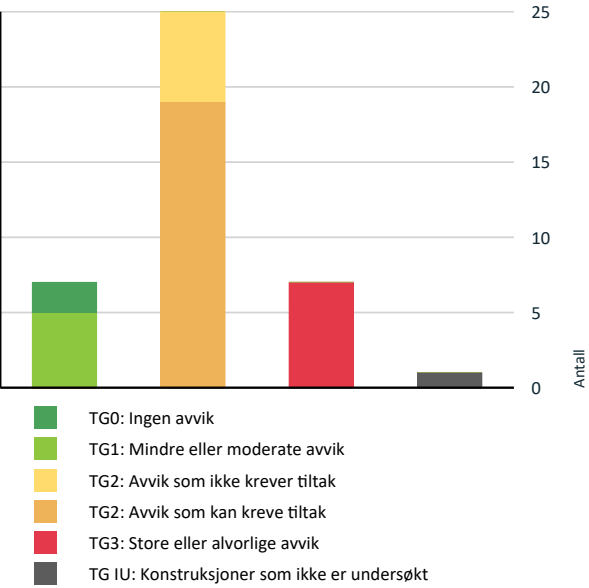
- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

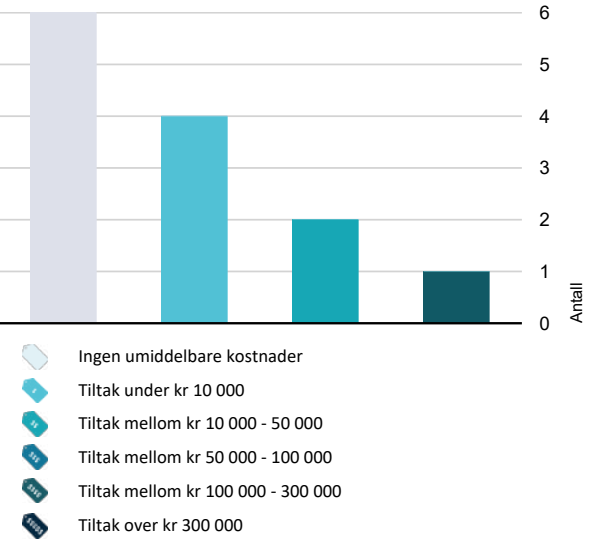
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport er oppdatert etter ny befaring av eiendommen den 30.01.2026. Ved befaring for oppdatering var det snø og kuldegrader og alle forhold utvendig er derfor ikke vurdert grunnet at disse ikke er synlige pga. snø.

Der det er gitt TG 2 som ikke krever umiddelbare tiltak er dette basert på at bygningsdelen fungerte ved befaring. Dette medfører ingen garanti for at det ikke kan oppstå skader i kort tid etter takstbefaring eller hjemmelsovergang. Kostnadsestimer er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimer må påregnes da alle forhold ikke er kjent samt at evt. standard på tiltaket vil medføre variasjoner i kostnadsestimat. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig. Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Ved befaring var det snø på eiendommen som begrenset kontrollmulighet av overflater. Takstingeniør og oppdragsgiver har samme etternavn, men er ikke nært beslektet eller i bekjentskap fra tidligere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG II KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

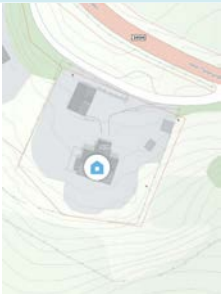
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1922

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygningen har eldre standard, men er løpende oppgradert innvendig de senere år.

Vedlikehold

Bygningen er eldre og må påregnes en del oppgraderinger som nært forestående selv om det er utført en del oppussing av innvendig overflater de senere år. Enkelte arbeider innvendig i boligen var ikke ferdigstilt ved befaring og må påregnes fullføring.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering/o ppgradering	Byttet vinduer bortsett fra ett oppe fra 2022/23
2018	Modernisering/o ppgradering	Pusset opp stue 2018/19 - etterisolert vegger i stue fra innsiden. (Arbeider er utført av tidligere eiere)
2022	Modernisering/o ppgradering	Gulv i 1. Etg med folie under fra 2018/2019 og 2022. (Arbeider er utført av tidligere eiere)
2018	Modernisering/o ppgradering	Inngangsparti er pusset opp og det er lagt ned gulvvarme i gang fra 2018. (Arbeider er utført av tidligere eiere)
2014	Modernisering	Veranda utenfor stue oppført. (Arbeider er utført av tidligere eiere)
2018	Ombygging	Takoverbygget inngangsparti oppført. (Arbeider er utført av tidligere eiere)
2010	Modernisering	Opplyst i tidligere salgsoppgave at terrassedør er montert i 2016, men denne er datert 2010. (Arbeider er utført av tidligere eiere)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bølgeblikkplater som har ukjent alder. Det er ikke montert undertak under taktekkingen. Dette medfører at ved evt lekkasje fra taktekkingen vil vann renne ned i underliggende konstruksjoner. Dekkbord av tre montert. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

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

Dekkbord av tre har slitasje i overflater. Lokalt hull i dekkbord etter hakkespett.

Overflater av taktekking er ikke vurdert i sin helhet utvendig grunnet snø ved befaring.

Ved befaring for oppdatering av tilstandsrapport ble det observert rim/snø inne på loft som tyder på utettheter og/eller varmelekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Anbefales utskifting av takteking som nært forestående pga. alder samt at det ikke er montert undertak. Undertak og lufting av konstruksjonen må påregnes etablert ved omlegging av takteking.
TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Slitte dekkbord

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe. Takstige montert til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Opplyst av eier at stigetrinn er noe dårlig innfestet og observert bord på undersiden av takplater som enkelte stigetrinn er festet i. Enkelte skader i takrenner observert ved befarng. Lekkasje fra skjøter på takrenner må påregnes da det er noe skader lokalt ved skjøter i renner. Beslag under vinduer er stedvis slitte.

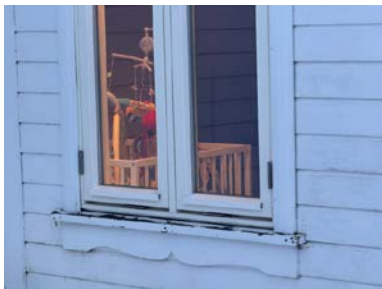
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret. Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. Ru takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27 grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel. Stigetrinn må påregnes utskifting og tilstrekkelig innfesting.
TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Skade i takrenne



Slitt beslag under vinduer

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av trebindingsverk. Isolering er ikke vurdert. Eier opplyser at alle yttervegger er isolert. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Opplyst i tidligere salgsoppgave av eiendommen at det er ny panel på store deler av boligen fra 2006. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Panel på boligen er slitt og har delvis mye avflassing. Fasader må påregnes overflatebehandling som nært forestående. Eldre lukkede trekonstruksjoner kan ha skjulte feil og fuktskader selv om dette ikke ble påvist der overflater var tilgjengelige for besiktigelse ved befarng. Ved besiktigelse av loft ble det observert en del fuktmerker på innsiden av panel mot kaldloft. Observert skjevheter/kuving på innvendige vegger ved befarng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av panel må påregnes.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Behov for overflatebehandling av yttervegge



Behov for overflatebehandling av yttervegge



Skjevhet på vegg mellom spisestue og stue

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med saltak og kaldloft som er oppbygget av sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke montert undertak under taktekingen. Dette medfører at ved evt. lekkasje fra takplater eller kondensering på plater så vil det være risiko for at fukt fra dette kan renne ned i underliggende konstruksjoner. Observert noe fuktmerker i treverk rundt pipe og i gradrenner ved befarng som kan tyde på periodevis mindre lekkasjer. Takkonstruksjonen er underdimensjonert sammenlignet med dagens standard og dette må hensyntas og evt. forsterkes ved montering av snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat for etablering av lufting i takkonstruksjonen gjelder kun montering av ventiler i gavl. Ved omlegging av takteking anbefales det etablert lufting etter dagens normale standard. Dette vil ha en større kostnad enn kostnadsestimat, men er ikke hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak før evt. takteking legges om.
TG 3 gitt grunnet at det ikke er lufting av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med enkle glass på loft. Vinduer med isolerglass fra 2017 på rom til loft 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er gamle og har noe slitasje i overflater. Vinduer har ikke samme isoleringsevne som nye vinduer i dag. Det er ikke foret ut og listet rundt vinduer i gang til loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Gammel vindu på soverom under oppussing



Ikke listet rundt vindu på gang til loft

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2022/23.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag er stedvis ikke ført opp i spor under vindu. Dekkbord rundt vinduer er slitte. Glippe mellom gjæringer på listverk rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når beslag ikke er ført tilstrekkelig opp i spor under vindu kan dette i ytterste konsekvens medføre at det kommer fukt inn i veggkonstruksjon mellom vindu og vannbrett. TG satt ut fra nevnte punkter.



Glippe mellom vindu og beslag under

TG 1 Dører

Ytterdør med glass fra 2009 iht salgsoppgave fra 2016. Terrassedør som er datert 2010. Opplyst i salgsoppgave fra 2016 at dør er montert i 2016.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting fra 2023 oppført inntil terrasse med adkomst fra stue.

Terrasse fra 2014 utenfor stue som er oppført på pkt fundamenter. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med tregulv over og rekkverk av tre. Dels takoverbygget med del utenfor dør på ca 8 m2 der takoverbygg er tekket med papp iht opplyst i salgsoppgave fra 2016.

Platting foran inngangsdør av tre der det er oppført takoverbygg fra 2018 iht opplyst av eier. Takoverbygg er tekket med metallplater.

Overflater var hovedsaklig dekket med snø ved befaring og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Noe slitasje i overflater er påregnelig, men eksakt tilstand kan ikke beskrives før eiendommen er snøfri.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 88 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav.

Overbygg utenfor terrassedør er noe malingsslott på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ytterligere undersøkelser anbefales når eiendommen er snøfri.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre fra terrasse utenfor stue. Trappen er ikke vurdert på overflater grunnet snø ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat må påregnes avvik ut fra valgt løsning/standard.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat, heltre og belegg.

Vegger har overflater av trepanel og malte plater

Himlinger har overflater av malt mdf panel, trepanel og malte/folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremsto i god stand i de rommene som er pusset opp, ellers fremsto overflater stedvis som eldre og noe slitte samt at arbeider med overflater i rom til loft ikke er fullført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fullføring av påbegyndte arbeider samt oppussing av slitte/eldre overflater må påregnes som nært forestående.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



TG 2 Gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre betong gulv ble støpt uten diffusjonssperre og er generelt lett utsatt for kapillær oppsug- vann oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen indikasjoner på skader der overflater var tilgjengelig for besiktigelse, men overflater lar seg ikke vurdere i sin helhet da det er belegg over betongdekke i rommet. Isolering og fuktsikring er ukjent og det er gitt TG 2 på bakgrunn av dette og antatt alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter er stedvis store på innvendige gulv i boligen. Målt 7 cm skjevhet i bredden på gang 2. Etg. Gang har en bredde på ca 1,6 m.

Målt skjevhet på ca 3 cm gjennom hele rommet på 1. Etg.

Dette medfører TG 3 ut fra NS3600.

Overflater av gulv er rettet opp i stue av tidligere eier ifbm oppussing og det er i dette rommet ikke påvist unormale skjevheter.

Nivåforskjeller mellom enkelte rom i boligen påvist.

Ut fra det som er synlig fra jordkjeller er det ikke påvist fukt og råteskader i konstruksjonen, men det vil med tanke på alder og konstruksjonstype knyttes noe usikkerhet til tilstand i de områder som ikke lar seg vurdere. Noe fuktmerker på undersiden av gulv observert fra kjellerrom, men dette skyldes trolig tidligere lekkasje ell.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Oppretting av gulvkonstruksjon anbefales i de rom der skjevheter er omfattende. TG satt ut fra skjevheter i gulvkonstruksjonen og kostnadsestimat må påregnes avvik ut fra valgt løsning. Det er kun hensyntatt oppretting av de største skjevhetene i underliggende kostnadsestimat da det er dette som utløser TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sone som er merket med lilla har særlig høy risiko for radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Sotluke plassert i spisestue.

Peis med innsats som har ukjent alder på kjøkken og peisovn med ny brannmur bak fra 2016 iht opplyst i tidligere salgsoppgave.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

En del bekkutslag observert på pipe ved befaring samt noe rennemerker. Dette indikerer kondensering/påbegynnende lekkasje.

Løs puss observert på loft.

Det er ikke ubrennbart materiale tilstrekkelig langt foran ildsteden til vedovn i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp grunnet alder. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Tilstandsrapport



Bekkutslag på pipe



Bekkutslag på pipe



Løs puss



Ikke tilfredsstillende lengde på ubrennbart under vedovn på gulv

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Jordkjeller med adkomst via luke i gulv på gang og spisestue.

Vurdering av avvik:

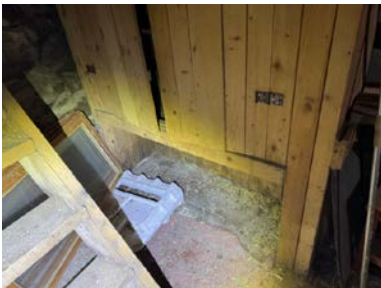
- Det er avvik:

Denne typen konstruksjoner må påregnes periodevis høy fuktighet og dette kan over tid medføre fuktskader på trekonstruksjoner. Det er ikke observert skader utover at det er fuktskader på treverk som er plassert ned mot jordgulv/betong i jordkjellere. Dette skyldes fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende overvåking av denne typen konstruksjoner anbefales. Periodevis høy fuktighet i jordkjellere må påregnes. TG satt ut fra nevnte punkter og konstruksjonstype.



Fuktskader i treverk ned mot gulv

TG 3 Innvendige trapper

Trapp av tre mellom etasjer.
Trapp opp til loft er ikke vurdert da denne går til rom som ikke har tellende areal.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk mot trappehull er lavere enn dagens krav til rekkverk. Rekkverk er målt til 77 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp uten rekkverk

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av tre og fyllingsdører med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Arbeider med utforing og lister er ikke fullført på alle innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Fullføring av arbeider med lister og utforinger må påregnes. TG satt ut fra nevnte punkter.



Ikke montert utforinger og lister på dør til soverom

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har ukjent alder.

Tilstandsrapport

Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av tapet, tegl og baderomsplater. Himling i rommet har malte plater.
Badet er innredet med servant med skap, steamdusjkabinett, WC og opplegg for vaskemaskin.
Rommet varmes opp med stråleovn.
Ventilasjon via ventil i himling.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Vurdering av avvik:

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

Observert sprekker i skjøt på gulvbelegg som medfører utettheter i gulv.
Tapet på vegger i våtsone er ikke tilfredsstillende tettesjikt. Baderomsplater har sprekker i skjøter som medfører at disse ikke er vanntette.
Observert en del knirk i gulv på rommet.
Manglende rengjøring/vedlikehold av sluk under kabinett medfører at alle forhold ikke er vurdert i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte punkter over. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende rengjøring/vedlikehold av sluk



Sprekk i skjøt på gulvbelegg



Behov for rengjøring under kabinett

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring. Ved hulltaking ble det påvist flis inne i vegg som begrenset kontrollmulighet utover fuktmålinger.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har ukjent alder.

Tilstandsrapport

Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser.
Vaskerommet er innredet med servant med skap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og WC.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via fuktstyrt vifte på vegg.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av fliser. Himling har overflater av panel som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i vegger etter tidligere opphengte dusjvegger da dette rommet tidligere ble benyttet som bad. Dette medfører brudd på tettesjikt i våtsone hvis rommet benyttes videre som bad, men som vaskerom så er ikke denne sonen en våtsone og derfor ikke vurdert som avvik som krever tiltak. Hvis dusjsone etableres på nytt i rommet så ligger også vindu plassert innenfor det som er definert om våtsone, men dette gjelder ikke ved bruk som vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen anbefalte tiltak.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflater av fliser.
Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 1 cm fall mot sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold er målt til ca 1 cm fra gulv ved terskel til sluk og det er ingen oppkant ved terskel. Dette kan medføre at evt. lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med dagens bruk fungerer rommet med nevnte avvik ut fra det som synes og hva som er opplyst av eier/rekvirent. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til fall mot sluk for byggeår er strengere enn hva som er målt i rommet. Hulrom under fliser medfører økt risiko for at fliser kan sprekke, men det anbefales ikke bytte av fliser da disse er hele. Dette grunnet at bytte av fliser medfører risiko for brudd på membran som ligger under fliser. TG satt ut fra nevnte punkter.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i rommet. Ukjent type tettesjikt og utførelse av dette da det ikke er fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Noe indikasjoner på at det er benyttet smøremembran rundt rørgjennomføringer, men ikke observert indikasjoner på at det er benyttet mansjetter. Ved besiktigelse av sluk ble det ikke observert klemring med membranmansjett ført under denne. Ut fra det som synes er evt. membran smurt ned i sluket og dette er en feil utførelse av membran ned i sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Det knyttes usikkerhet til utførelse av membran/tettesjikt i rommet ut fra det som er synlig samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelse. TG satt ut fra at det er ukjent alder på tettesjikt samt ukjent utførelse av evt. tettesjikt i rommet.

Tilstandsrapport



Sluk i rommet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skap. WC montert på gulv. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjarmatur på vegg der det tidligere har vært dusjsone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte som er fuktstyrt er montert på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG satt grunnet at det ikke er tilluft til rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2009. Innredningen har under og overskap med profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap montert på kjøkken.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet tape rundt skjøt på rør ut fra avtrekksvifte. Dette fremstår estetisk ufagmessig og kan skyldes utettheter/luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Tapet gjennomføring i skap

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør av: Plast og metall.
Stoppekran plassert i jordkjeller.
Det er lagt opp plast vannrør fra jordkjeller til vegg utenfor bad for fremtidig tilkobling ved oppussing av bad i 2. Etg iht opplyst. Rør er synlige i jordkjeller med adkomst via luke i spisestue.

Vurdering av avvik:

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

Observert en del irr på rørkoblinger.
Vannrør i kjeller og på bad i 2. Etg. er dels noe dårlig innfestet.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



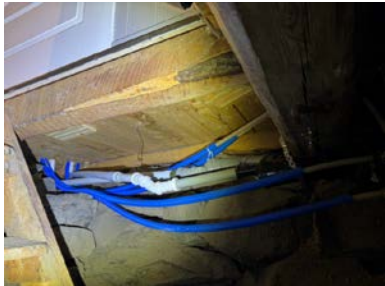
Stoppekran plassert i kjeller



Mye irr på vannrør



Irr på rørkoblinger



Manglende innfesting av rør

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte rør i kjeller er frakoblet. Anbefales at disse tettes slik at evt skadedyr ikke kan komme inn gjennom disse.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør som er frakoblet i kjeller

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befarng. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Trykktank i kjellerrom.

Årstall: 1996

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG satt ut fra alder.



Trykktank i kjeller

TG 2 Varmesentral - 2

Varmepumpe ved trapp til 2. Etg med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpe var frakoblet ved befarng.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue fra 2021 iht opplyst av eier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjellerrom.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder i kjeller

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

El. anlegg i boligen er løpende oppgradert og vedlikeholdt etter behov for eier og tidligere eiere.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på lekerom/hobbyrom i 2. Etg.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Noe arbeider med anlegget er utført av eier som er elektrofagmann iht opplyst ved befaring. Arbeidene er ut fra dette utført av fagmann, men ikke av registrert elektrofirma og derfor gitt TG 3.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Enkelte åpne punkter som er tette midlertidig med klammer. Dette grunnet oppussing av rommene. Arbeider med dette er utført av eier som er elektrofagmann iht opplyst. Ferdigstillelse av arbeider må påregnes samt at det anbefales utarbeiding av dokumentasjon etter dagens krav for arbeider med el. anlegget.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegger i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befaring og det er ikke foretatt målinger.

TG 3 gitt på bakgrunn av at alle arbeider ikke er utført av registrert elektrofirma.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Midlertidig åpent el. punkt grunnet oppussing



Manglende deksel og dårlig innfestet ledning



El. punkt uten deksel/kontakt



Løse ledninger og åpen kobling

Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat og røykvarsler var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:
Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.



Tilstandsrapport

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslar i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslar på soverom – bruk gjerne en varslar som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
- Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Demontert enkelte røykvarslere i boligen ved befaring. Tilbakemontering av disse må påregnes.
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Demontert røykvarslar

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ut fra alder er det trolig ingen drenering/naturlig drenering på eiendommen. Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og forhold rundt drenering og fuktsikring lar seg ikke vurdere.

Løpende vurdering av tiltak med drenering på eiendommen anbefales på generelt grunnlag. TG ikke satt for naturlig drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein som antatt er fundamentert direkte på opprinnelig terreng.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur av gråsteinsmur er vanligvis plassert direkte på opprinnelig terreng uten nevneverdige masseutskiftinger. Dette kan medføre at det er noe bevegelse i grunn etter årstider, men dette er vanskelig å påvise da det ikke blir synlige sprekker i gråsteinsmur. Observert en del uttetheter mellom steiner og noe indikasjoner på noe bevegelse etter byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter i boligen kan ha sammenheng med noe bevegelse i grunn. Uttetheter i grunnmur kan medføre at skadedyr kan komme inn i bygningen.

Vedlikehold av grunnmur anbefales løpende vurdert.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Grunnmur

TG IU Terrengforhold

Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og fallforhold mot grunnmur er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette. TGIU satt grunnet at det var snø på befaringsdagen.



Snødekt tomt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast med ukjent alder. Varmekabel i vannrør med bryter på vegg i kjeller.

Avløpsrør av plast med ukjent alder.

Vann er tilkoblet privat brønn som er felles med 2 andre naboer. Borevann på eiendommen som benyttes som reserveløsning. Dette grunnet at brønn noen ganger har vært tom for vann.

Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet.

Septiktank

Septiktank av betong på eiendommen. Septiktank og spredegrøfter har ukjent alder.

Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppgradering av anlegget må påregnes som nært forestående grunnet alder. TG satt ut fra alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2008

Kommentar

Opplyst byggeår i tidligere takst av eiendommen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje fra 2008 som er fundamentert på grunnmur av betong med støpt plate på mark. Noe sprekker i overflater indikerer noe bevegelse etter byggeår.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel. Garasjerom er kledd innvendig med plater og isolert av eier i 2021 iht opplyst av eier. Panel er stedvis plassert nært bakken som medfører økt risiko for fuktskader. Vinduer med isolerglass og gangdør av tre til skåle, garasjerom og loftsetasje. 2 leddporter til garasjerom med elektrisk portåpner.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Taktekking var dekket med snø ved befaring og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Undertak av sutaksplater som har noe fuktmerker, dette kan indikere noe lokal lekkasje. Loftsrom er kledd med sponplater på gulv. Liten veranda utenfor inngang til loftsrom der det er adkomst via trapp av tre som ikke har rekkverk. Rekkverk på veranda er lavere enn dagens krav til rekkverk. El. anlegg i bygningen der det er montert sikringsskap på vegg i garasjerom. Det er ikke kursfortegnelse i sikringsskap og el. arbeider er utført av eier som er elektrofagmann iht opplyst. TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Garasjerom isolert og kledd innvendig. Arbeider er utført av eier og det foreligger derfor ikke dokumentasjon på arbeider.
------	---------------	--

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

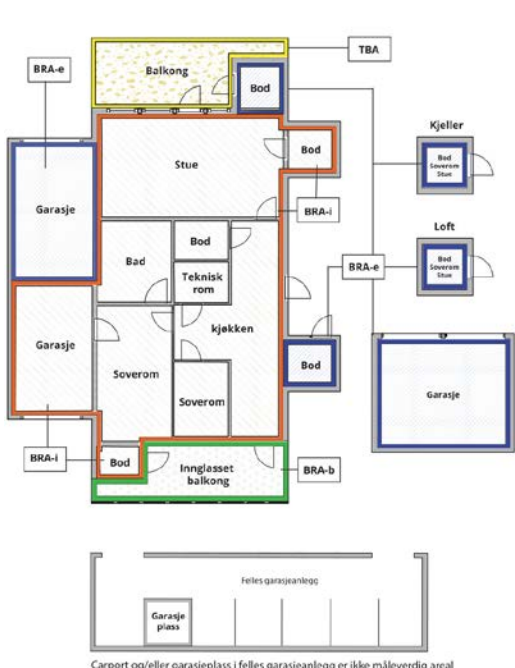
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	111			111	
1. Etasje	110			110	45
Jordkjeller	23			23	
SUM	244				45
SUM BRA	244				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, gang med adkomst til loft, gang mellom rommene, lekerom / hobbyrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
1. Etasje	Bod, entré, trappegang, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue		
Jordkjeller	Jordkjeller med adkomst via luke i gulv på hall og spisestue		

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Alle rom i boligen er medtatt som BRA-i grunnet at det er innvendig adkomst fra hoveddel til alle måleverdige rom. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder overbygget inngang og terrasse utenfor stue. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Jordkjeller har jorddekt gulv og dermed gangbart gulv, takhøyde i jordkjeller er over 1,9 m regel selv om dette er noe varierende. Arealer er på bakgrunn av dette samt at rommene har adkomst fra luke i gulv med stige/trapp medtatt som BRA. Rommene er medtatt som BRA-i grunnet at det er innvendig adkomst fra hoveddel. Loftsetasje er ikke medtatt i ovenstående arealoppstilling grunnet at det ikke er tette vegger på loft. Loft har gangbart gulv av tre og gulvflateareal på loft er målt til ca 55 m2.

Takhøyde innvendig i boligen er målt til mellom 2,3-2,47 m. Dette varierer en del grunnet at det bla er rettet opp gulv og himling i stue samt at det er store skjevheter ellers i boligens gulv på enkelte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeider som er utført de siste 5 år er utført som egeninnsats av eier og tidligere eier. Dokumentasjon på arbeider foreligger derfor ikke.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvinduer og 2. Etg har derfor ikke godkjent rømningsveg etter dagens krav.

Kommentar		
Enebolig	Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Det er bruken av rommene ved befaring som definerer om rommene medtas som P-rom eller S-rom. Dette uavhengig av hva rommene er godkjent som. Ett soverom var ved befaring under oppussing og dette er derfor medtatt som S-rom ellers ble 2 soverom dels benyttet til lager ved befaring medtatt som P-rom(soverom) grunnet at dette opprinnelig er soverom som i dag benyttes til noe lagring grunnet at eier ikke har behov for disse rommene som soverom. Rommene kan enkelt tas i bruk som soverom ved opprydding av rommene og innredning. Gang der det er trapp til loft er medtatt som S-rom grunnet bruk ved befaring.	
Garasje	Rom er medtatt som S-rom da dette ikke er rom for varig opphold.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
23.1.2025	Tor Håkon Schjørlien			Takstingeniør			
	Thomas Schjørlien			Kunde			
	Guro Henriksen						
30.1.2026	Tor Håkon Schjørlien			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	58	69		0	2307.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Vest-Torprunden 321							
Hjemmelshaver							
Henriksen Guro Midthus,Schjørlien Thomas							
Kommentar							
Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.							

Eiendomsopplysninger		
Regulering		
Kommuneplanens arealdel 2016 - 2027 er gjeldende for eiendommen.		
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).		
Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.		

Garasje					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, skåle	

Kommentar
Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.
Lagerloft er ikke medtatt som BRA grunnet at det ikke er tette vegger på loft. Gulvflateareal på loft er målt til 28 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjerom isolert og kledd innvendig. Arbeider er utført av eier og det foreligger derfor ikke dokumentasjon på arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	174	70
Garasje	0	47

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen kommentar	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Informasjon om eiendommen gitt av eier ved befaring.			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Takst fra 2016			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.01.2025	
2	03.02.2025	
3	12.03.2025	
4	12.03.2025	
5	30.01.2026	Tilstandsrapport er oppdatert etter ny befaring av eiendommen den 30.01.2026.

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HE3008>

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

Nabolagsprofil

Vest-Torprunden 321

Offentlig transport

Frøysli 2 min
Linje 493, 495 0.1 km

Oslo Gardermoen 2 t

Skoler

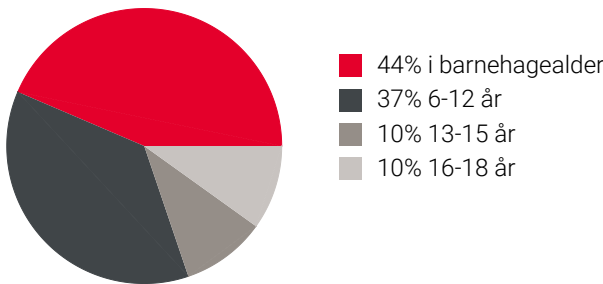
Torpa barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 18 min
177 elever, 12 klasser 13 km

Dokka barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 20 min
504 elever, 27 klasser 16.5 km

Dokka videregående skole 20 min
359 elever 16.5 km

Lillehammer vgs. avd Sør 53 min
635 elever 51.2 km

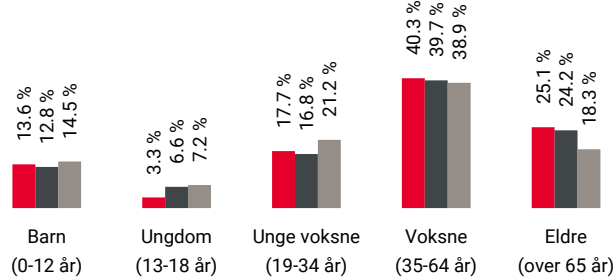
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lundhaug	247	165
Kommune: Nordre Land	6 577	3 661
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mareringen barnehage (1-5 år) 18 min
41 barn 13 km

Dokka barnehager Øygardsjordet (1-5 ... 19 min
84 barn 15.8 km

Dokka barnehager Furulund (0-5 år) 20 min
74 barn 16.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Vest-torpa 13 min

Sport

Lundemoen ballbane 5 min
Fotball 2.4 km

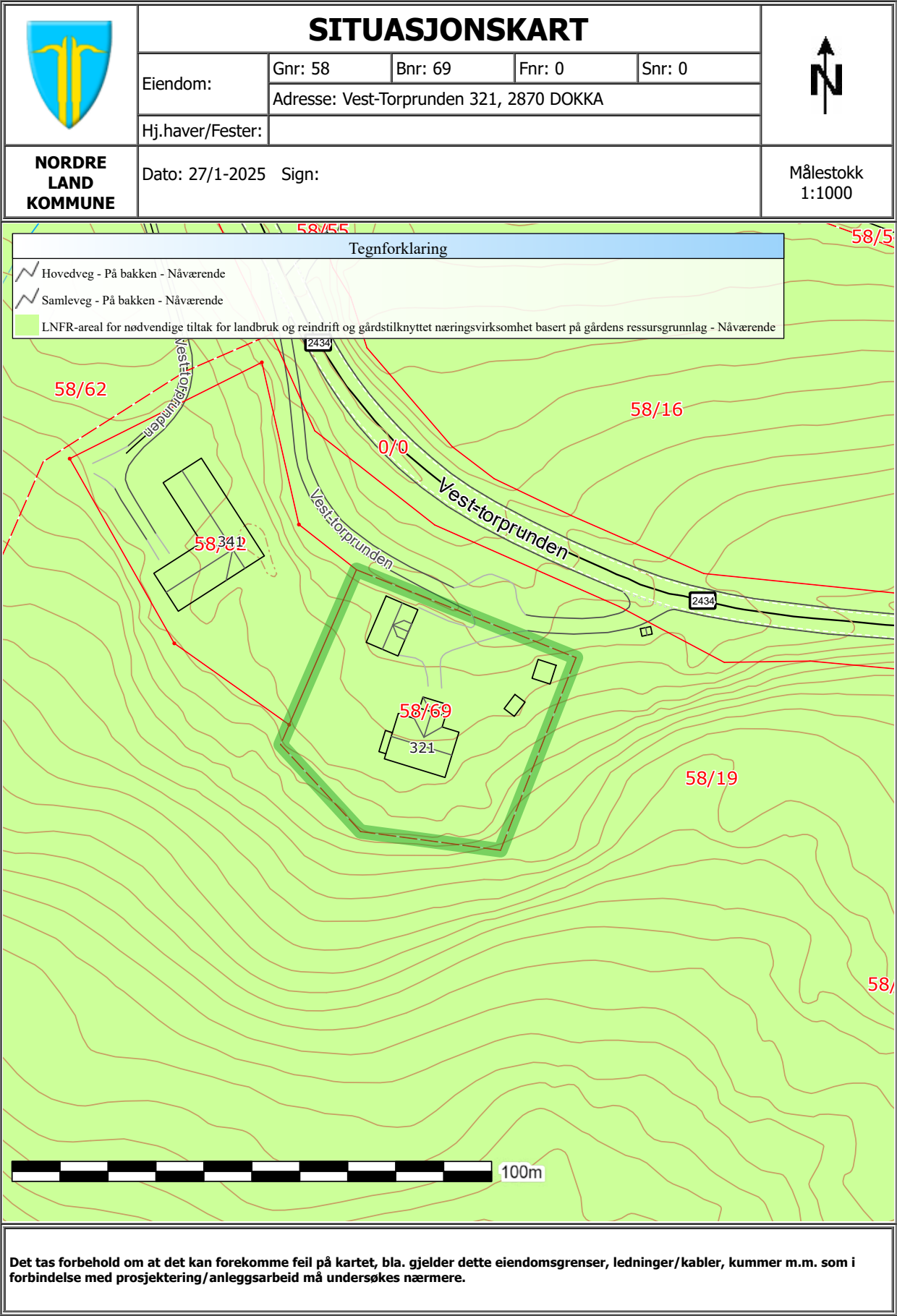
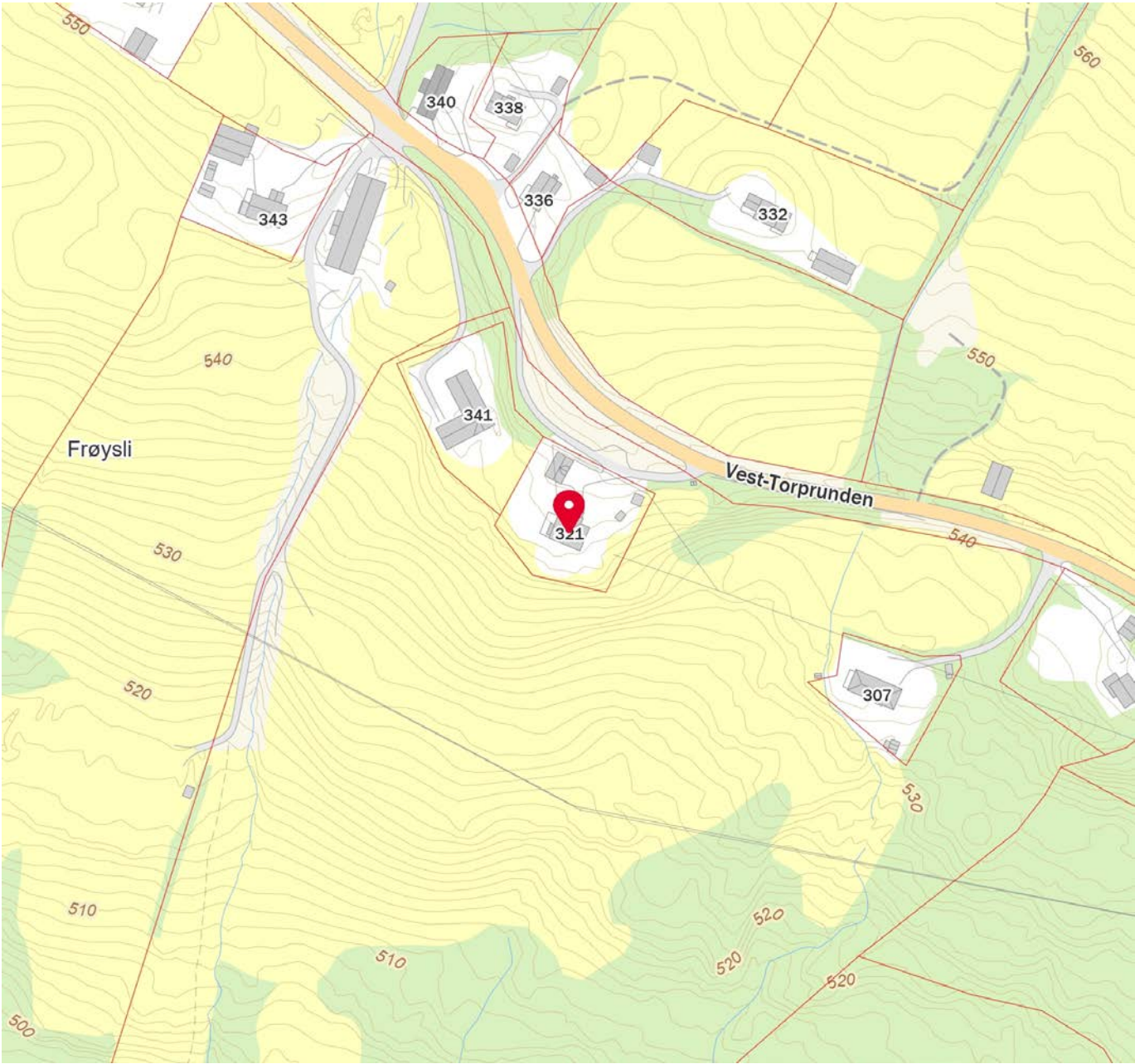
Torpa barne- og ungdomsskole 18 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 13 km

Fitnesspoint Dokka 19 min

Trim & Sol 19 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



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 dekker 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 kontraktsignering 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



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- | | | |
|--|---|--|
| 1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. | bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. | 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4. |
| 2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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. | 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. | 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. |
| 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 | | 7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. |
| | | 8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. |

Viktige avtalerettslige forhold

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. | 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). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 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 | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. |

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Vest-Torprunden 321
2870 DOKKA

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Henriette Stray Fischer

Telefon: 980 19 951
E-post: henriette.fischer@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 viderefremtidet 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

Notater

aktiv.
Tar deg videre