



THOMLEVEGEN 99

04

Velkommen til Thomlevegen 99

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

33

Plantegning

36

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



THOMLEVEGEN 99

Velkommen til Thomlevegen!

Dette er en koselig og sjarmerende enebolig med landlig beliggenhet. Her kan vi friste med:

- Romslig tomt
- 3 soverom
- Uthus
- Fin utsikt og landlige omgivelser
- Gode solforhold
- Luft til luft varmepumpe i stue
- Peisovn i stue fra 2015
- Tregulv som skaper en lun atmosfære

Velkommen til visning - husk visningspåmelding!

THOMLEVEGEN 99

Prisantydning	1 300 000
Omkostninger	46 522
Totalpris	1 346 522
P-rom	125 m2
Bruksareal	135 m2
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1920
Eiet tomt	3175 m2



Trine Grini

Eiendomsmegler

97 03 78 11 / trine@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Storgata 28 2882 Dokka



STANDARD

Dette er en sjarmerene bolig som opprinnelig var skole i Thomlebygda. Bygningen ble renoveret i perioden 2004 - 2009. Boligen har de senere år blitt benyttet som fritidsbolig, men er registrert som enebolig.

I gangen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, samt trapp opp til 2. etasje. Tregulvene skaper en lun og fin atmosfære i tillegg til lyse vegger.

Kjøkken er renoveret i perioden 2004-2009. Innredningen er fra Ikea med malte overlater.

Oppvaskmaskin montert i innredning ved oppvaskkum og komfyr under ventilator.

Komfyrvakt montert på kjøkken i 2020.

Boligen har en fin planløsning med god plass til både spise- og sovesone i stue/spise- og sovesone. I stuen er det i tillegg til luft til luft varmepumpe også peisovn fra 2015 som varmer godt.

Bad fra 2004-2009 med belegget på gulv og våtromsplater på vegger.

Rommet er innredet med dusjkabinett, servant med skap og WC. Avtrekksvifte montert på vegg. Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

Teknisk rom innenfor bad.

Boligen har 3 gode soverom i tillegg til ett disponibelt rom i 2. etasje. Det ene soverommet med kott innenfor.

I 2. etasje finner du også en praktisk bod.

Innvendige overflater

Gulv har overflater av heltre og laminat.

Vegger har overflater av trepanel og panelplater.

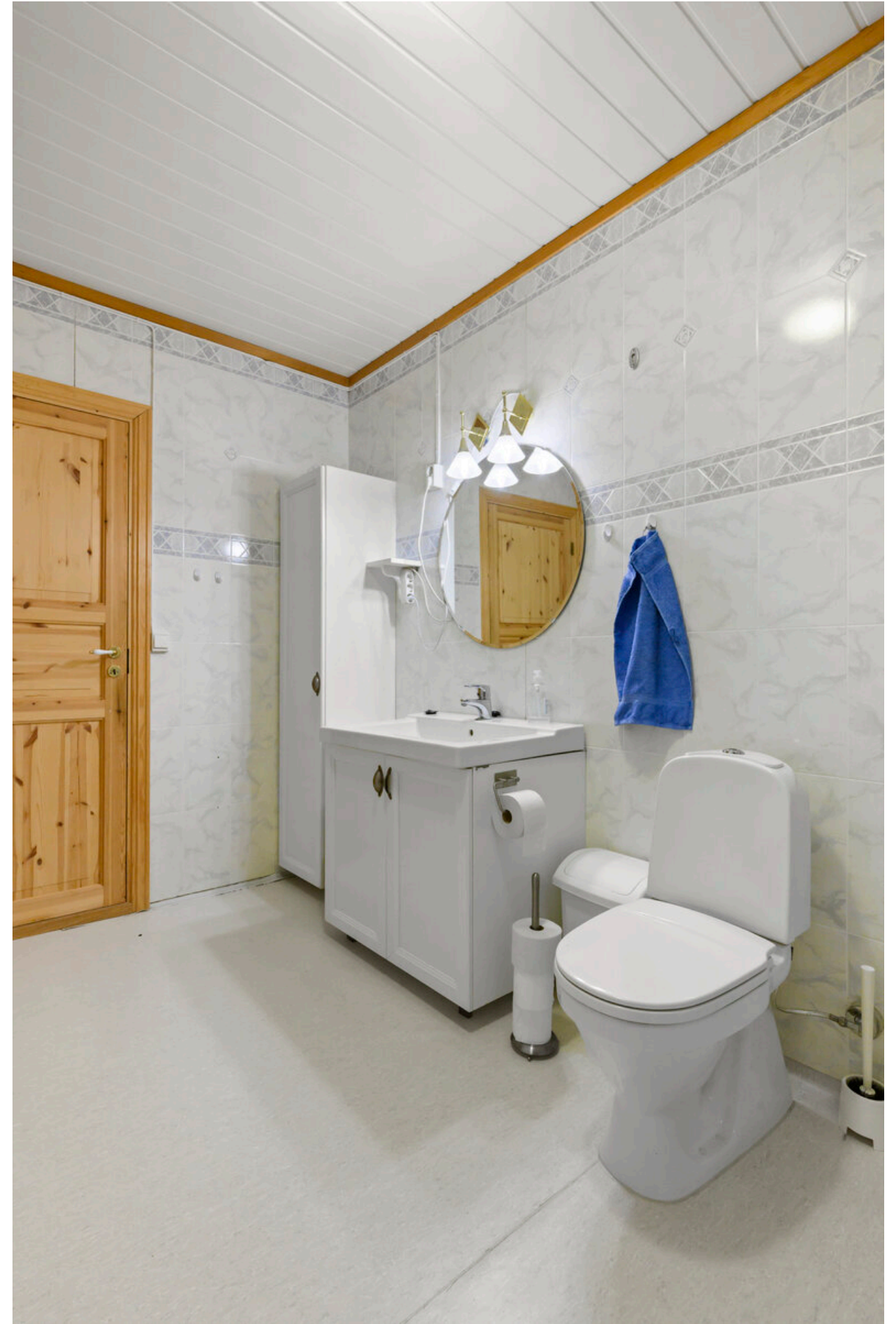
Himlinger har overflater av trepanel.





















BELIGGENHET

Området er spredt bebygd med landbrukseiendommer og noen boliger. Flott utsikt fra eiendommen og en god solgang med sin sydvendte beliggenhet. Stor tomt som delvis er opparbeidet. Bratt adkomstveg ned til eiendommen.

Til Dokka er det ca. 17 minutter med bil, Landsbyen Dokka byr på et rikt utvalg av butikker. Her er det dagligvareforretninger, frisører, blomsterbutikk, vinmonopol, apotek etc. Her finner du også barnehage og skoler i alle alderstrinn.

Thomlevegen 99

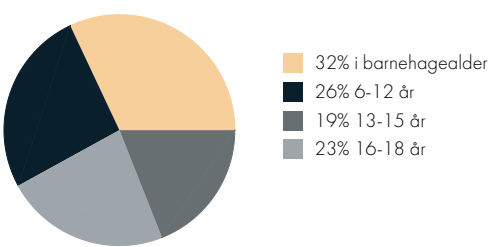
Offentlig transport

Endrerudresset Linje 494	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	2 t 2 min

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 515 elever, 30 klasser	17 min 11.2 km
Dokka videregående skole 359 elever	16 min 11.2 km
Valdres vidaregåande skule 547 elever	49 min 46.7 km

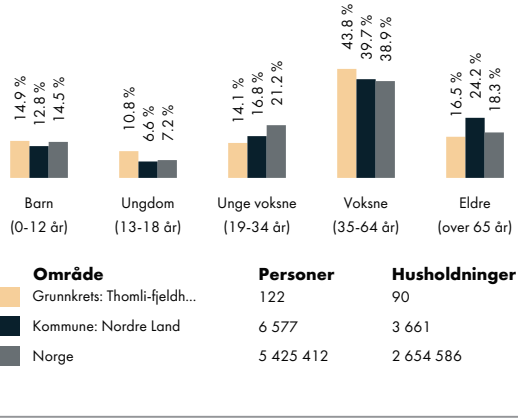
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

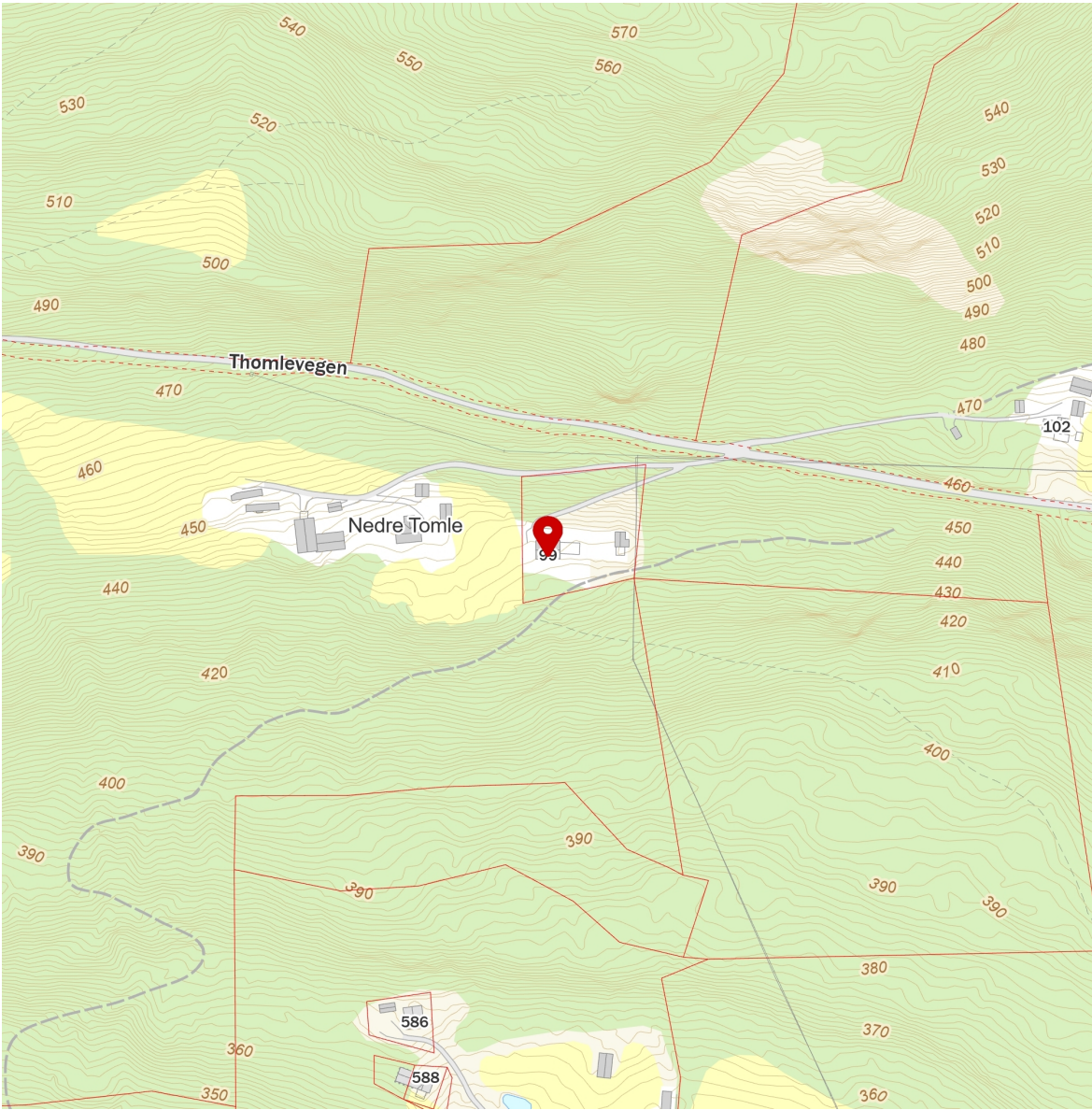
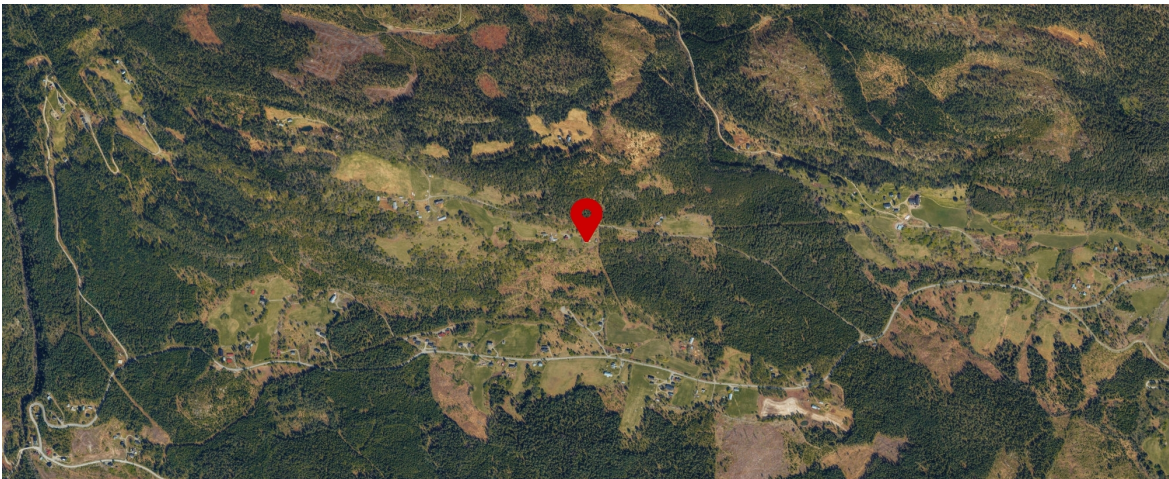
Dokka barnehager Øygardsjordet (1-5 år) 78 barn	16 min 10.6 km
Dokka barnehager Furulund (0-5 år) 82 barn	16 min 11 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 år) 53 barn	16 min 12.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Dokka	15 min
Coop Extra Dokka	16 min

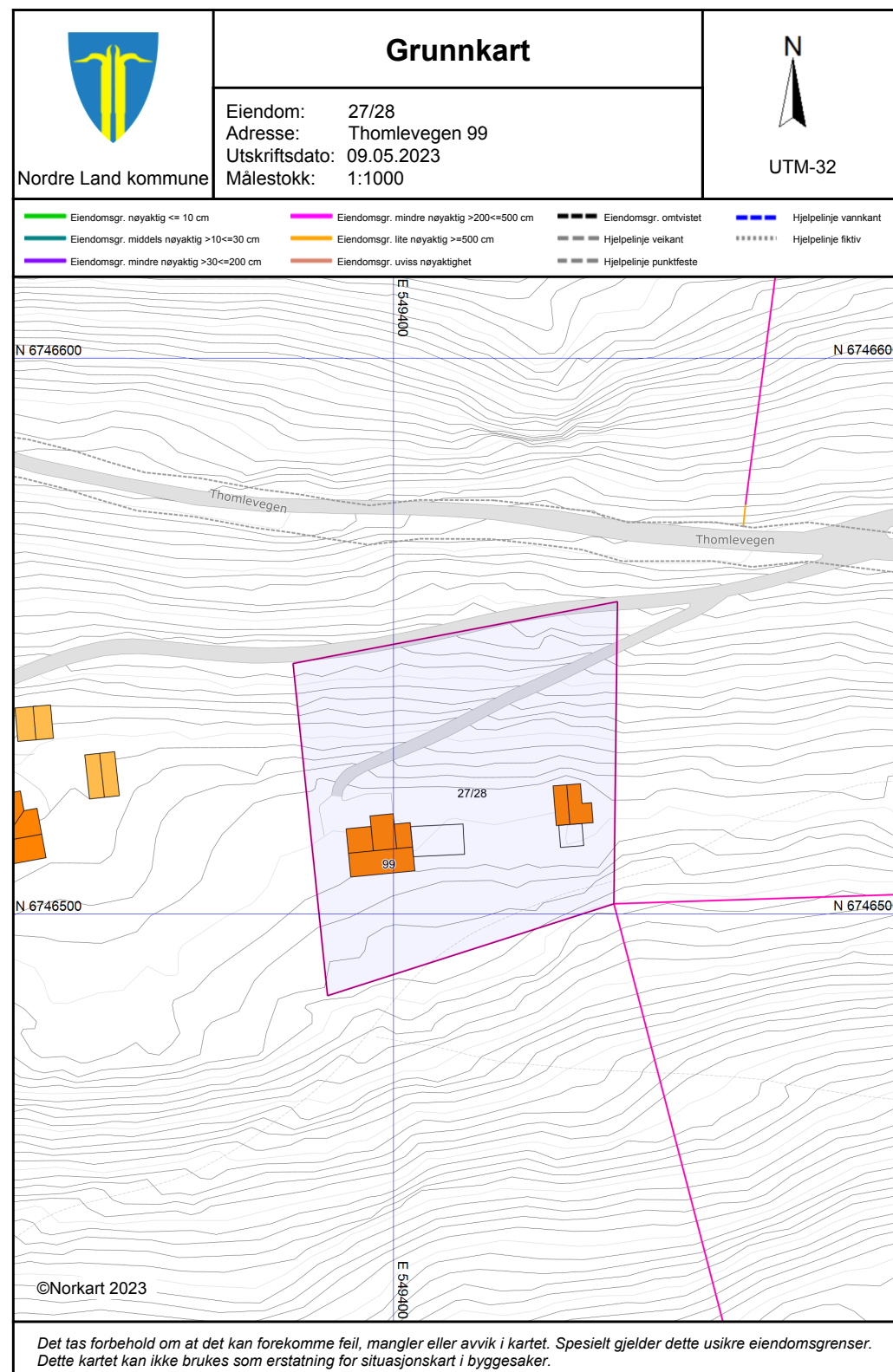
Sport

Baggerudemoen nærmiljøanlegg Fotball, sandvolleyball	10 min 5 km
Brovold ballbane Fotball	16 min 10.6 km
Trim & Sol	16 min
Trim-Mix Fitness	16 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



PLANTEGNING

INNHold

Enebolig som inneholder i 1. etasje: Gang, kjøkken, spisestue, stue, bad og teknisk rom.

I 2. etasje: Gang, 3soverom, disponibelt rom og bod.

I tillegg uthus på eiendommen.

P-ROM	125 M ²
BRA	135 M ²



Thomlevegen 99



Skissen er ikke målriktig, avvik forekommer

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

1 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

32 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 300 000,-))

12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

46 522,- (Omkostninger totalt)-----
1 346 522,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Kommunale avgifter, forsikringer, strøm, tv/internett, kostnader i forbindelse med veg, løpende vedlikehold etc er eksempler på løpende kostnader.

Forsikring

Jernbanens bank og forsikring

Polisenummer: 1302791

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG 3 utvendig:

- Nedløp og beslag.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke montert snøfangere på tak. Fotbeslag på pipe har ufagmessig utførelse. Stor høydeforskjell mellom takteking og takrenner medfører at takvann kan renne over takrenne. Dette er ufagmessig utførelse/montering. Lokale skader og skjevheter i takrenner observert. En side av boligen har ikke takrenner. Kostnadsestimat kr. 10 000 - 50 000.

- Vinduer.

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Fuktmerker i treverk observert. Kostnadsestimat under kr. 10 000.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Observert skjevheter som skyldes noe bevegelse i

grunn/ustabil fundamentering. Overflater er slitte og må påregnes vedlikehold. Konstruksjoner av tre som ligger på terreng har en forholdsvis kort levetid og krever hyppig vedlikehold. Kostnadsestimat under kr. 10 000.

TG 3 innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Observert noe knirk i gulv ved befaring. Noe nivåforskjell på gulv mellom enkelte rom. Undersiden av trebjelkelag i sokkeletasje er ikke vurdert grunnet manglende tilkomst til krypkjeller. Krypkjeller er ansett som en risikokonstruksjon og det må påregnes periodevis høy fuktighet i krypkjellere. Dette medfører økt risiko for fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjon.

- Bad generelt.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overgang til sluk under kabinett er ufagmessig utført. Overgang mellom belegg og sluk er fuget med silikon/tettemasse. Observert skade / sprekk i gulvbelegget og veggplate. Belegg er stedvis løst. Montert gummlist i overgang mellom gulv og vegg. Dette er ufagmessig tetting i overgang mellom gulv og vegg på våtrom. Badet er ikke utført fagmessig riktig. Kostnadsestimat kr. 100 000 - 300 000.

TG 3 tekniske installasjoner:

- Elektrisk anlegg.

Boligens elektriske anlegg er mye oppgradert i perioden 2004-2009. Det ble i 2016 montert nytt sikringsskap med automater og arbeidet er utført av fagfolk iht opplyst i salgsoppgave fra 2016. Sikringsskap med automatsikringer i boligen. Inntakssikring plassert på vegg i 2. etg. Komfyrvakt montert på kjøkken i 2020 iht opplyst av eier. Kostnadsestimat under kr. 10 000.

- Branntekniske forhold.

Kostnadsestimat under kr. 10 000.

TG 3 tomteforhold:

- Terrengforhold.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan. Terreng faller inn mot bygning. Terreng på eiendommen er tilnærmet flatt mot grunnmur. Kostnadsestimat kr. 10 000 - 50 000.

TG IU konstruksjoner som ikke er undersøkt
- Innvendig : Kryp kjeller.

TG 2 utvendig:
- Takteking
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer
- Dører

TG 2 innvendig:
- Overflater
- Radon
- Pipe og ildsted
- Trapper
- Dører
- Overflater og innredning kjøkken

TG 2 tekniske installasjoner:
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Andre VVS-installasjoner

TG 2 tomteforhold:
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger

For ytterligere beskrivelser se tilstandsrapport som ligger vedlagt og som er en del av salgsoppgaven.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Kun elektrisk jobb, flyttet lysbryter og montert stikk til panelovn. 24.06.2017. TP Elektro AS.
- Pkt. 2.2: Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Svar: Kvitteringer og på boligmappe.no.
- Pkt. 4: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Kommunen kontrollerte avløp i 2020 (anlegget vurdert som tilfredstillende). Rørlegger monterte utekran våren 2020. Nordre land kommune, Rørlegger Øyvind Hasvold AS - Pkt. 6: Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Etter tilsyn fra feier ble det montert nytt beslag/plate over vedovn/grue på kjøkken.

- Pkt. 7: Kjenner du til om det er/har vært

skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Ved mye snø på taket blir døren til mellomrom uten vindu og kott på stort soverom i 2.etg. vanskelig å lukke.

- Pkt. 9: Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Mus og fluer.

- Pkt. 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Vasket og malt hus utvendig sommer 2020. Rønningen Byggjenester monterte takstige for feier høsten 2017. Maler og snekker Saulius Valincius. Rønningen Byggjenester AS.

- Pkt. 13: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner? Svar: Ny komfyrkurs, div.elektroarbeid lite soverom 2.etg, kjøkken, stue og på bad. 24.06.2020. TP Elektro AS.
- Pkt. 13.1: Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? Svar: Isåfall henger det i sikringsskap.

- Pkt. 14: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner? Svar: Isåfall henger det dokumentasjon i sikringsskap. - Pkt. 16: Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere? Svar: Alt av husets oppussing ble gjort før jeg kjøpte huset, har ikke sett dokumentasjon på hva/hvem som har stått for arbeidet. Har selv gjort noe oppussing på lite soverom i 2.etg.

- Pkt. 19: Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Svar: Har blitt fortalt muntlig fra kommunen som var på befaring, at avløpsrenseanlegget antakelig er godkjent muntlig og ikke skriftlig av kommunen da det ble montert rundt 2010. Det vil i såfall være kun en formalitet å søke for å få det godkjent nå, men har ikke søkt.

- Pkt. 21: Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Svar: Innredet lite soverom 2.etg i 2020.

-Pkt. 24: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger? Svar: Kontroll av

spredt avløp i 2020 av Nordre Land kommune, ingen kommentarer, anlegget vurderes akseptabelt.

Tilleggskommentar: Kan nevnes at vannrør fryser på vinteren hvis det ikke står varme på bad og kjøkken, rørene virker å ligge ubeskyttet under gulv. Ingen adkomst til kjeller og vannrør. På taket har jeg måttet feste takplater som løsnet ved kraftig vind (storm). Vannkran på kjøkken må byttes.

Boligens areal

Primærrom: 125 kvm, Bruksareal: 135 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 72 m².
Primærrom: 69 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, kjøkken, stue og bad.

2. etasje:
Bruksareal: 63 m².
Primærrom: 56 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, 3 soverom og disponibelt rom.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 3 175 kvm, Eierform: Eiet tomt
Tomten er skrånet på overflater.
Opparbeidelse med plen og diverse beplantning.
Noe naturtomt i ytterkanter. Tomt er sydvendt og skrå nedover i sydlig retning.

Garasje / parkering

Biloppstillingsplass på eiendommen.

Byggemåte

Antatt naturlig drenering på eiendommen.
Fundamentert antatt på fast grunn. Grunnmur av naturstein som er noe spekket og malt. Bygningen er oppført over 1,5 etasje + krypkjeller. Ingen adkomstmulighet til krypkjeller og denne er derfor ikke vurdert. Grunnmur av gråsteinsmur. Etasjeskiller av tre med dimensjonering fra byggeår. Vegger over

grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkkonstruksjon i tre som er tekket med decra takpanner. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

Lovlighet:
Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

For ytterligere beskrivelser se tilstandsrapport som ligger vedlagt og som er en del av salgsoppgaven.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Barnehage / skole i området

Dokka barnehager Øygardsjordet 10.6 km
Dokka barnehager Furulund 11 km
Dokka barnehager Tonlia 12.1 km

Dokka barne- og ungdomsskole 11.2 km
Dokka videregående skole 11.2 km
Valdres vidaregåande skule 46.7 km

Oppvarming

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

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 6 464 pr. år
Kommunale gebyrer inkluderer fast årlig avgift på: Eiendomsskatt, feie og tilsyn, restavfall og kontroppsgebyr septik. Vi tar forbehold om avvik i oppgitt beløp. Tjeneste vil normalt ha årlig prisøkning og kan variere.

Eiendomsskatt

Det er i Nordre Land kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør X promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 316 029 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 137 704 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel er gjeldende og er avsatt til LNFR formål (Lanbruks, natur og friluftsmål samt reindrift).

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred H310_1, se bestemmelse B39.
Eiendommen ligger innenfor hensynsone for lokalt verdifulle kulturlandskap H550_3 Dæhli - Thomlebygda, se rettningslinje R25.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

I forbindelse med salg av eiendommen må eventuelle kjøpere fylle ut grønt egenerklæring i forbindelse med konsensjonsfrihet.

Vei/vann/avløp

Felles privat adkomstveg. Adkomstveg ned til eiendommen er bratt og smal. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes.
Eiendommen har vannforsyning fra privat borehull på eiendommen.
Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Senger, bokhyller, spisebord med stoler, kommoder,

sofa, glasskap og lenestol kan medfølge om ønskelig.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 97 03 78 11 . Alle

budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også

opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om egedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere

informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Thomlevegen 99, 2870, Dokka, Gnr. 27 bnr. 28 i Nordre Land kommune

Eier

Geir Åge Fiskum

Oppdragsnummer

61-23-0030

Meglers vederlag

Innhenting opplysninger (Kr.8 500)
Markedspakke (Kr.22 900)
Gebyr for utsatt betaling (Kr.2 500)
Panteattest selger (Kr.125)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Oppgjør (Kr.6 900)
Fastpris (Kr.45 000)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)
Visninger pr. stk. (Kr.3 000)
Tilrettelegging (Kr.5 900)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Dokka sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Thomlevegen 99, 2870 DOKKA

NORDRE LAND kommune

gnr. 27, bnr. 28

Markedsverdi

1 300 000

Areal (BRA): Enebolig 135 m², Uthus 23 m²



Befaringsdato: 16.05.2023 Rapportdato: 23.05.2023 Oppdragsnr.: 20279-1354 Referansenummer: CA4460

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



Gyldig rapport
23.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.
Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20279-1354

Befaringsdato: 16.05.2023

Side: 2 av 32

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 eller 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:
Boligeiendom som opprinnelig var skole i Thomlebygda. Området er spredt bebygd med landbrukseieendommer og noen boliger. Flott utsikt fra eiendommen og en god solgang med sin sydvendte beliggenhet. Bygningen ble renoverert i perioden 2004 - 2009 iht opplyst i takst fra 2016. Enkelt uthus på eiendommen som er fra 1920. Stor tomt som delvis er opparbeidet. Bratt adkomstveg ned til eiendommen. Boligen har de senere år blitt benyttet som fritidsbolig, men er registrert som enebolig.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:
Boligen er oppført i 1920. Bygningen er oppført over 1,5 etasje + krypkjeller. Ingen adkomstmulighet til krypkjeller og denne er derfor ikke vurdert. Grunnmur av gråsteinsmur. Etasjeskiller av tre med dimensjonering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkkonstruksjon i tre som er tekket med decra takpanner. Kaldloft med adkomst via luke i himling. Bad med belegg og tapet i 1. Etg. Kjøkkeninnredning med under og overskap montert på kjøkken.

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

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:
Boligen har eldre standard og det er observert en del ufagmessigheter bla med el. anlegg, våtrom og taktekking. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. 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.

ADKOMSTVEG:
Felles privat adkomstveg. Adkomstveg ned til eiendommen er bratt og smal. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes. Kostnader med brøyting/strøing tilkommer etter nedbørsmengder og behov.

VANN:
Eiendommen har vannforsyning fra privat borehull på eiendommen.

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 skrånet på overflater. Opparbeidelse med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt i ytterkanter. Tomt er syvendt og skrår nedover i sydlig retning. Biloppstillingsplass på eiendommen.

Markedsvurdering			
Totalt Bruksareal	158 m²		
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m²		
Totalpris	1 300 000		

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	72	69	3
2. Etasje	63	56	7
Sum	135	125	10
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Plan	23	0	23
Sum	23	0	23

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Enebolig

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

[Gå til side](#)

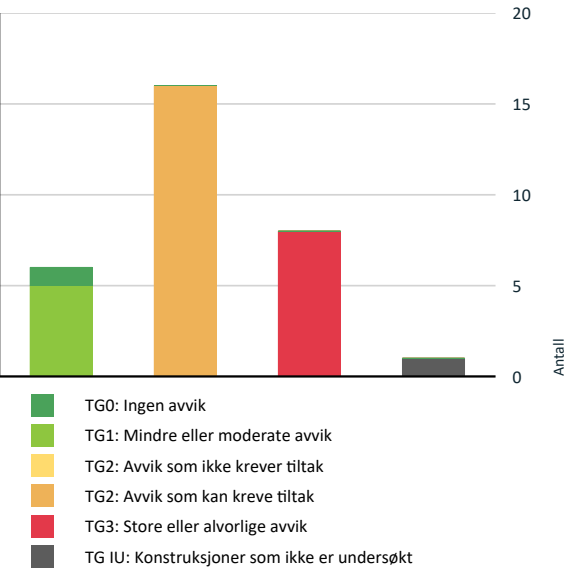
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

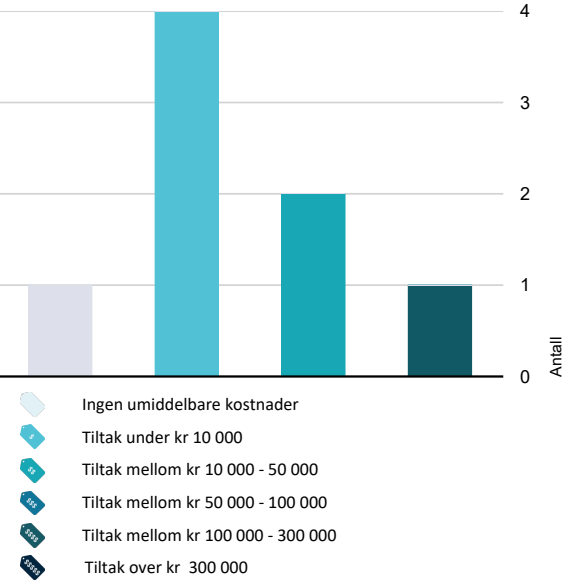
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Sammendrag av boligens tilstand

Observert skjevheter som skyldes noe bevegelse i grunn/ustabil fundamentering. Overflater er slitte og må påregnes vedlikehold. Konstruksjoner av tre som ligger på terreng har en forholdsvis kort levetid og krever hyppig vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Observert noe knirk i gulv ved befaring. Noe nivåforskjell på gulv mellom enkelte rom. Undersiden av trebjelkelag i sokkeletasje er ikke vurdert grunnet manglende tilkomst til krypkjeller. Krypkjeller er ansett som en risikokonstruksjon og det må påregnes periodevis høy fuktighet i krypkjellere. Dette medfører økt risiko for fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjon.

Våtrom > Generell > Bad

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

Overgang til sluk under kabinett er ufagmessig utført. Overgang mellom belegg og sluk er fuget med silikon/tettemasse. Observert skade / sprekk i gulvbelegget og veggplate. Belegg er stedvis løst. Montert gummilist i overgang mellom gulv og vegg. Dette er ufagmessig tetting i overgang mellom gulv og vegg på våtrom. Badet er ikke utført fagmessig riktig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Boligens elektriske anlegg er mye oppgradert i perioden 2004-2009. Det ble i 2016 montert nytt sikringsskap med automater og arbeidet er utført av fagfolk iht opplyst i salgsoppgave fra 2016. Sikringsskap med automatsikringer i boligen. Inntakssikring plassert på vegg i 2. Etg. Komfyrvakt montert på kjøkken i 2020 iht opplyst av eier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Pulverapparat og røykvarslere 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.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):
-En røykvarsler 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 røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler 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 slukkeutstyr:

-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.
Slukkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom. Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
Terreng faller inn mot bygning.

Terreng på eiendommen er tilnærmet flatt mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller


Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Sammendrag av boligens tilstand

Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.


Taktekkingen er stedvis dårlig innfestet og enkelte plater er løse.

Observert bulker i taktekkingen.

Undertak av metallplater vil ikke ha samme tetthet som undertak av papp ell. som er normalt å montere etter dagens utførelse. Undertak kan ha noe utettheter rundt innfesting grunnet alder, og metallplater kan kondensere som medfører at kondensvann renner ned i underliggende konstruksjon.

Undertak med metallplater må også påregnes utettheter i overgang til takrenner som medfører at ved evt lekkasje slik at vann renner ned på undertak vil dette ikke renne ut i takrenne som er normalt ved fagmessig god utførelse etter anbefalinger.

Undertak av tre er ikke vurdert i sin helhet og det er ikke kjent materiale over treundertak. Normal utførelse ved denne type takteking og med treundertak er at det legges papp over treundertak. Det er ikke montert beslag i overgang mellom takteking og veggkonstruksjon på takoppløft.


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

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

Synlig at bunnsvill stedvis er murt inn i nedre del og det er observert noe fukt/skader i bunnsvill. Konstruksjonen er utført etter vanlig praksis for den tiden bygget er oppført uten luftet konstruksjon. Glippe mellom panel og vannbrett er stedvis tettet med byggeskum. Dette er ufagmessig tetting i overgang. Byggeskum er ikke beregnet for utvendig bruk uten at den tildekkes med andre typer materielle som vindsperre ell. Ukjent isolering av yttervegger, men det antas at det er noe flis.

Vannbrett i nedkant mot grunnmur og overgang mellom ny og gammel panel uten beslag. Utvendig panel er stedvis slitt og det ser ut til å være noe fuktskader i den eldste panelen.


Vannbrett i nedkant er noe slitt og lokalt utbedret antatt grunnet tidligere råteskader. Terrenget ligger stedvis nært konstruksjoner som medfører økt risiko for fuktskader.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.


Isolasjon ligger stedvis nært undertak som begrenser lufting i overgang mellom ytterteking og isolasjonssjikt. Dette kan medføre kondensering eller varmegjennomslag som igjen vanligvis medfører ising på tak vinterstid.

Observert ekskrementer av mus på loft som indikerer noe aktivitet.

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


Det er avvik:

Utvendige vindusomramminger er utført uten vannbrett eller beslag.

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)


Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under dør.


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

Det er avvik:

Lokale skader og noe slitasje observert.

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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


Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

På kjøkkenet er ovnsrør ført opp i pipe og det er et plate som hindrer sikt opp i pipe.

Fotbeslag på pipe over tak er ufagmessig utført.


Rennemerker på pipe innvendige indikerer kondensering/påbegynnende lekkasje.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.


Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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


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

Lokalt observert dør som går mot gulv ved åpning.

Dører er skjevt montert enkelte steder.


 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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


Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rørøpplegg som kommer opp fra gulv på teknisk bod er ikke fagmessig utført. Dette medfører at evt lekkasjevann vil renne ned i underliggende konstruksjon.


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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Durgoventil montert på teknisk bod.

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

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


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

Det er avvik:

Grunnmuren er ventilert med trekanaler og pvc rør som er lagt inn. Ikke rister på ventilasjonsrørene.

Grunnmuren er stedvis tettet med byggeskum. Dette er ufagmessig tetting av sprekker i grunnmur.

Natursteinsmuren har noen sprekker i fuger/puss, men dette er helt vanlig for slike murer som er tørrmurt. Dette indikerer likevel noe bevegelse i grunn.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1920

Kommentar
Opplyst byggeår i tidligere takst.

Anvendelse
Bolig/fritidsbolig

Standard
Boligen har eldre standard.

Vedlikehold
Bygningen er løpende vedlikeholdt, men må påregnes noe oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder og ufagmessig utførelse.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med takpanner av metall fra 2004-2009 iht opplyst i takst fra 2016. Dels undertak av tre synlig fra luke til loft og dels undertak av bølgeblekkplater under taktekking. Undertak er vurdert fra lukeområdet da adkomst til loft var vanskelig ved befaring. Dekkbord av tre montert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst fra 2004-2009 i takst fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Taktekkingen er stedvis dårlig innfestet og enkelte plater er løse. Observert bulker i taktekkingen.

Undertak av metallplater vil ikke ha samme tetthet som undertak av papp ell. som er normalt å montere etter dagens utførelse. Undertak kan ha noe utettheter rundt innfesting grunnet alder, og metallplater kan kondensere som medfører at kondensvann renner ned i underliggende konstruksjon.

Undertak med metallplater må også påregnes utettheter i overgang til takrenner som medfører at ved evt lekkasje slik at vann renner ned på undertak vil dette ikke renne ut i takrenne som er normalt ved fagmessig god utførelse etter anbefalinger.

Undertak av tre er ikke vurdert i sin helhet og det er ikke kjent materiale over treundertak. Normal utførelse ved denne type taktekking og med treundertak er at det legges papp over treundertak. Det er ikke montert beslag i overgang mellom taktekking og veggkonstruksjon på takoppløft.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Skader i taktekking anbefales utbedret. Skader kan ha sammenheng med feil utførelse av lekting under taktekking, men dette lot seg ikke vurdere ved befaring.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 3

Stigetrinn på tak fra 2019 iht opplyst av eier. Fotbeslag montert på pipe. Renner og nedløp av metall på en sid.

Årstall: 2004 **Kilde:** Andre opplysninger: 2004-2009 opplyst i takst fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Fotbeslag på pipe har ufagmessig utførelse.

Stor høydeforskjell mellom taktekking og takrenner medfører at takvann kan renne over takrenne. Dette er ufagmessig utførelse/montering.

Lokale skader og skjevheter i takrenner observert.

En side av boligen har ikke takrenner.

Tiltak

- 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.

Lokal utbedring av fotbeslag/evt. utskifting må påregnes.

Takrenner må påregnes utskifting der de er montert slik at disse monteres høyere ifht. takfot. Takrenner anbefales montert der dette ikke er utført.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert, men antatt isolert med flis.

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig.



Byggeskum i overgang mellom panel og vannbrett

Vurdering av avvik:

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

Synlig at bunnsvill stedvis er murt inn i nedre del og det er observert noe fukt/skader i bunnsvill.

Konstruksjonen er utført etter vanlig praksis for den tiden bygget er oppført uten luftet konstruksjon.

Glippe mellom panel og vannbrett er stedvis tettet med byggeskum. Dette er ufagmessig tetting i overgang. Byggeskum er ikke beregnet for utvendig bruk uten at den tildekkes med andre typer materieler som vindsperre ell.

Ukjent isolering av yttervegger, men det antas at det er noe flis.

Vannbrett i nedkant mot grunnmur og overgang mellom ny og gammel panel uten beslag.

Utvendig panel er stedvis slitt og det ser ut til å være noe fuktskader i den eldste panelen.

Vannbrett i nedkant er noe slitt og lokalt utbedret antatt grunnet tidligere råteskader.

Terrenget ligger stedvis nært konstruksjoner som medfører økt risiko for fuktskader.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ved evt utskifting av panel og/eller etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger. Panel er montert etter normal utførelse for byggeår og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.

Vedlikehold av utvendige fasader/utskifting av noe panel må påregnes. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon av tre med speerer som bærende konstruksjon. Del av konstruksjonen er lukket og har ingen inspeksjonsmulighet. Kaldloft besiktiget fra luke i himling. Loft er isolert med mineralull og flis. Hoveddelen har flis isolering. Himling i gangen er isolert med mineralull i senere tid.



Metallplater synlig på undersiden av takteking



Isolasjon nært undertak på loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon ligger stedvis nært undertak som begrenser lufting i overgang mellom ytterteking og isolasjonssjikt. Dette kan medføre kondensering eller varmegjennomslag som igjen vanligvis medfører ising på tak vinterstid.

Observert ekskrementer av mus på loft som indikerer noe aktivitet.

Anbefales at det etableres tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen. Da det er noe dårlig ventilering av takkonstruksjonen samt at isolasjon stedvis ligger nært undertak kan dette medføre noe ising på tak vinterstid grunnet varmegjennomslag. TG satt ut fra nevnte punkter.

Vinduer - 2

TG 2

Boligens vinduer er hovedsaklig skiftet og da antatt i 2004-2005. Vindu fra 2021 på ett soverom i 2. Etg.



Vindu uten vannbrett i nedkant.

Årstell: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vindusomramminger er utført uten vannbrett eller beslag.

Tiltak

- Tiltak:

Vannbrett og beslag anbefales montert. TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport

Vinduer 3

TG 3

3 vinduer med enkle glass fra byggeår.



Sprekt glass



Fuktskade på vindu

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Fuktmerker i treverk observert.

Tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Alder og nevnte punkter tilsier at vinduer må påregnes utskiftet. TG satt ut fra sprekk i vinduer med enkle glass.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 2

2 fløyet adkomstdør montert ny i 2004. Vindu over dør med enkle glass.



Manglende beslag under dør

Årstell: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under dør.

Tiltak

- Tiltak:

Anbefales at beslag monteres under dør. TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Romslig platting på terrenget mot syd-øst.
Denne konstruksjonen ligger på bakken og har ikke noe rekkverk.
Liten platting foran inngangsdør av tre.



Skader i gulvkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Observert skjevheter som skyldes noe bevegelse i grunn/ustabil fundamentering. Overflater er slitte og må påregnes vedlikehold. Konstruksjoner av tre som ligger på terreng har en forholdsvis kort levetid og krever hyppig vedlikehold.

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Konstruksjoner må påregnes noe oppretting og det anbefales tiltak med stabilisering av fundamentering.
TG satt grunnnet råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av skade da det er dette som medfører TG 3. Det bør likevel vurderes at terrasse bygges ny grunnnet dårlig fundamentering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVEDIG

Overflater

TG 2

Gulv har overflater av heltre og laminat.
Vegger har overflater av trepanel og panelplater.
Himlinger har overflater av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokale skader og noe slitasje observert.

Tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold av overflater må påregnes.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller av tre med dimensjonering fra byggeår.
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:

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

Observert noe knirk i gulv ved befarng. Noe nivåforskjell på gulv mellom enkelte rom. Undersiden av trebjelkelag i sokkeletasje er ikke vurdert grunnet manglende tilkomst til krypkjeller. Krypkjeller er ansett som en risikokonstruksjon og det må påregnes periodevis høy fuktighet i krypkjellere. Dette medfører økt risiko for fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjon.

Tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i eldre trekonstruksjoner er ikke uvanlig, men dette kan ha sammenheng med noe setninger i grunn.
Underside av gulv anbefales besiktiget, men de må da etableres luke til krypkjeller. Dette grunnet at det vanligvis kan oppstå høy fuktighet i krypkjeller som igjen fører til risiko for fuktskader i treverk som ligger over krypkjeller. Fuktskader påvist i bunnsvill som medfører at noe vedlikehold/utskifting av treverk må påregnes. Bunnsvill er ikke vurdert i sin helhet fra utsiden grunnet at det er tett med byggeskum.

TG satt grunnnet skjevheter i gulv.

Det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å rette opp gulv og kostnadsestimat er derfor ikke utført selv om det er gitt TG 3. Det anbefales ikke at gulv rettes opp før tilstand på underliggende konstruksjon er vurdert.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Bygget er oppført før krav om radonsperre. Eiendommen ligger i usikker aktsomhetssone for radon iht kommunens webkart.



Sone som er merket grått er usikker sone iht radon. Sone som er merket lilla nord og sør for eiendommen er sone med særlig høy risiko for radon.

Vurdering av avvik:

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

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.

Pipe og ildsted

TG 2

Murt pipe som er sentrert i boligen.
Det ble ved befarng av eiendommen i 2010 da opplyst at pipe var renoveret med stålrør inne i pipe (opplyst i takst fra 2016). Dette er ikke kontrollert, da det ikke er noen inspeksjonsmulighet. Vedovn monteret i grue på kjøkken der det er lagt inn metallplate rundt røykrør i 2021.
Peisovn monteret i stue fra 2015 iht opplyst i takst fra 2016.



Sprekker og rennemerker på overflater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

På kjøkkenet er ovnsrør ført opp i pipe og det er et plate som hindrer sikt opp i pipe.
Fotbeslag på pipe over tak er ufagmessig utført.
Rennemerker på pipe innvendige indikerer kondensering/påbegynnende lekkasje.

Tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og riss i pipe anbefales lokal utbedring.
Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av piper og ildsteder med fagkyndig for ytterligere informasjon og tilstand.
Forutsatt at pipe er renoveret med rør innvendig som opplyst ved takst i 2016. Anbefales at dokumentasjon om mulig fremskaffes.
TG satt ut fra sprekker i overflater.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 1U

Krypkjeller under gulvkonstruksjon som ikke har adkomstmulighet. Antatt opprinnelig terreng på grunn i krypkjeller ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Adkomst til krypkjeller anbefales etablert. Krypkjeller er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har hyppig forekomst av fuktskader. Skjulte feil må på generelt grunnlag påregnes ved adkomst til krypkjeller. Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i krypkjeller. Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget. På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i krypkjeller må påregnes på generelt grunnlag. TGIU gitt grunnet manglende adkomst til krypkjeller.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp av tre mellom etasjer.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Trapper skal iht dagens krav ha håndlist på vegg. Tiltak må vurderes. TG satt ut fra nevnte punkter.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører er hovedsaklig fra byggeår, men det er montert et par dører nye i forbindelse med renovring.

Vurdering av avvik:

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

Lokalt observert dør som går mot gulv ved åpning. Dører er skjevt montert enkelte steder.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG satt ut fra nevnte punkter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad bygd nytt i perioden 2004-2009. Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, servant med skap og WC i rommet. Avtrekksvifte montert på vegg. Rommet varmes opp med panelovn på vegg.



Utettheter i overgang mellom gulv og vegg. Synlig treverk under. Utførelse er ufagmessig



Ufagmessig overgang mellom sluk og gulvbelegg

Årstall: 2004 Kilde: Andre opplysninger: Badet er bygget i perioden 2004-2009 iht opplyst i takst fra 2016.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Overgang til sluk under kabinett er ufagmessig utført. Overgang mellom belegg og sluk er fuget med silikon/tettemasse. Observert skade / sprekk i gulvbelegget og veggplate. Belegg er stedvis løst. Montert gummilist i overgang mellom gulv og vegg. Dette er ufagmessig tetting i overgang mellom gulv og vegg på våtrom. Badet er ikke utført fagmessig riktig.

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. TG satt grunnet ufagmessig utførelse og utettheter i våtsonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken er renovert i peioden 2004-2009. Innredning fra ikea med malte overlater. Oppvaskmaskin montert i innredning ved oppvaskkum og komfyr under ventilator. Komfyrvakt montert på kjøkken i 2020 iht opplyst av eier.



Skade i overflate på innredning

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG satt ut fra enkelte skader i overflater.

Avtrekk

TG 1

Ventilator montert over komfyr med avtrekk ut.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vann og avløpsrør av plast og metall som er montert nytt ved renovering iht opplyst i takst fra 2016.
Stoppekran plassert på teknisk rom.



Røropplegg på vegg i teknisk bod

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Røropplegg som kommer opp fra gulv på teknisk bod er ikke fagmessig utført. Dette medfører at evt lekkasjevann vil renne ned i underliggende konstruksjon.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør innvendig i boligen består av: Plast.
Durgoventil montert på teknisk rom.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Durgoventil montert på teknisk bod.

Tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av avløp skal føres ut i friluft med mindre annen dokumentert tilfredsstillende løsning er utført. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Ventilasjon

TG 1

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

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Trykktank plassert på teknisk bod.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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.

Varmesentral

TG 1

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Varmtvannstank

TG 1

Bereder er plassert på teknisk bod.

Dagens krav til tilkobling av bereder er at bereder skal ha direkte tilkobling hvis denne har større effekt enn 1500W. Bereder er tilkoblet stikkontakt og det anbefales gjennomgang med el. fagmann for å vurdere direkte tilkobling da det er risiko for varmegang i støpsler.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Antatt alder ut fra alder på røropplegg og trykktank.

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Boligens elektriske anlegg er mye oppgradert i perioden 2004-2009. Det ble i 2016 montert nytt sikringsskap med automater og arbeidet er utført av fagfolk iht opplyst i salgsoppgave fra 2016. Sikringsskap med automatsikringer i boligen. Inntakssikring plassert på vegg i 2. Etg. Komfyrvakt montert på kjøkken i 2020 iht opplyst av eier.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021 Siste arbeider som er utført er montering av egen kontakt til komfyr fra 2021.

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Enkelte arbeider fremstår ufagmessig utført og er trolig utført av ufaglært.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring eksisterer iht opplyst på enkelte arbeider, men ikke på alle arbeider da noe er utført av ufaglært.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

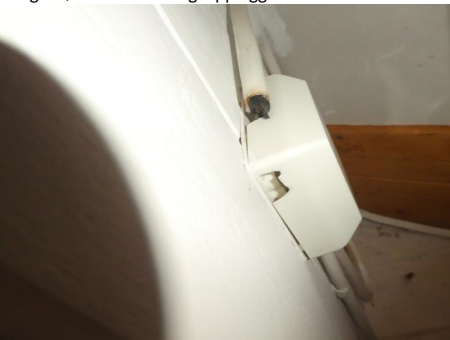
Arbeider enkelte steder fremstår ufagmessig og det må påregnes gjennomgang av hele anlegget med fagperson.

TG satt grunnet ufagmessig utførelse og stedvis manglende isolering på ledninger inn i kontakter. Dette medfører risiko for støt ved berøring.

Kostnadsestimat gjelder kun kontroll av anlegget. Ytterligere kostnader må påregnes da det er en del ufagmessigheter.



Ufagmessig utførelse av ledningsopplegg



Manglende isolering av strømførende kabel utenfor koblingsboks

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Pulverapparat og røykvarslere 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.

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

- En røykvarsler 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 røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler 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.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Pulverapparat må påregnes 10 års-service eller at det anskaffes nytt.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Drenering

Antatt naturlig drenering på eiendommen.
Ingen indikasjoner på sviktende drenering ved befaring, men med tanke på antatt utførelse og noe skjevheter må det påregnes periodevis fuktig grunn på eiendommen.
TG ikke satt da det trolig ikke er drenering på eiendommen.
Etablering av drenering må vurderes løpende.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamentert antatt på fast grunn.
Grunnmur av naturstein som er noe spekket og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er ventilert med trekanaler og pvc rør som er lagt inn. Ikke rister på ventilasjonsrørene.
Grunnmuren er stedvis tett med byggeskum. Dette er ufagmessig tetting av sprekker i grunnmur.
Natursteinsmuren har noen sprekker i fuger/puss, men dette er helt vanlig for slike murer som er tørrmurt. Dette indikerer likevel noe bevegelse i grunn.

Tiltak

- Tiltak:

Noe bevegelse etter årstider må påregnes.
Løpende vedlikehold må påregnes.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 3

Eiendommen har skrånet terreng på overflater. Tilnærmet flatt ved bolig og bort til uthus.



Terreng heller mot bygning/konstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Terreng faller inn mot bygning.

Terreng på eiendommen er tilnærmet flatt mot grunnmur.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

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. Noe justering av terrengforhold må påregnes som nært forestående.
TG satt ut fra tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vannrør av plast antatt fra 2004.
Avløpsrør av plast antatt fra 2004.
Vann er tilkoblet privat borehull.
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.

Årstall: 2004

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst at borehull er fra 2004-2009 på eiendommen i takst fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefales at det sendes inn vannprøve for å kartlegge tilstand på drikkevann.

TG satt grunnet at det ikke foreligger vannprøve.

Septiktank


TG 1

Septiktank av glassfiber på eiendommen med overløp til grøft.
Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget.
Vanskelig tilkomst for slamtømming, men dette er utført sist i 2021 iht opplyst. Ingen avvik ved tømming i 2021.
TG satt ut fra alder og antatt tilstand. Ikke opplyst om problemer med anlegget ved dagens bruk av eiendommen.

Årstall: 2004

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst at kloakkanlegg er fra 2004-2009 på eiendommen i takst fra 2016.

Bygninger på eiendommen

Uthus		
	Anvendelse Lager	
	Byggeår 1920	Kommentar Antatt byggeår
	Standard Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
	Vedlikehold Bygningen har behov for vedlikehold.	

Beskrivelse
Fundamentert på antatt faste morenemasser med antatt naturstein.
Ut fra det som synes, så er det en natursteinsgrunnmur.
Grunnmuren er svært lite tilgjengelig for besiktigelse.
Antatt naturlig drenering.
Bygningen er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med malt trepanel.
Antatt oppført i 1920.
Utvendige overflater er noe slitt og har vedlikeholdsbehov.
Bygningen dører og vinduer er enkle fra byggeår.
Noe slitasje og vedlikeholdsbehov.
Takkonstruksjon av tre. Loft ikke besiktiget.
Taket er tekt med bølgeblikkplater av metall.
Observert noe slitasje.
Platting bygd på nedsiden og denne er av tre.
Enkel pkt fundamentering.
Ikke montert rekkverk.
Overflater er noe slitte.
Bygningen har en murt pipe med åpen grue i den gamle bryggerhusdelen.
Pipe er slitt og har vedlikeholdsbehov om den skal benyttes.
Antatt trebjelkelag mot grunn.
Noen skjevheter i gulvet observert der overflater var tilgjengelige.
Tilstanden til bjelkelaget er ukjent, men pga nærhet til bakken antas det at det er vedlikeholdsbehov.
Bygningen var ved befaring benyttet som lager.
Bygningen er generelt vurdert til å ha renoveringsbehov.
TG ikke satt for tilleggsbygg og denne er ikke vurdert på lik linje med boligen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg					
Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 135 m²/125 m²	Markedsverdi Kr 1 300 000				
<i>Enebolig: 2 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 2 Bod, 4 Soverom</i> <i>Andre bygg: Uthus</i> <i>Bruksareal andre bygg: 23 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>				
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 300 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<table><tr><td>Markedsverdi</td><td>1 300 000</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>1 300 000</td></tr></table>	Markedsverdi	1 300 000	Konklusjon markedsverdi	1 300 000
Markedsverdi	1 300 000				
Konklusjon markedsverdi	1 300 000				

Markedsvurdering
Boligeiendom som opprinnelig var skole i Thomlebygda.
Området er spredt bebygd med landbrukseieendommer og noen boliger.
Flott utsikt fra eiendommen og en god solgang med sin sydvendte beliggenhet.
Bygningen ble renovert i perioden 2004 - 2009 iht opplyst i takst fra 2016.
Enkelt uthus på eiendommen som er fra 1920.
Eiendommen ligger i et område med noe varierende etterspørsel, og omsetningstiden kan variere en del ut fra type eiendom og standard.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området eller områder med tilsvarende popularitet.
Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.



Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale kostnader og eiendomsskatt iht kommunens satser. Kostnader med vegvedlikehold av private veger må påregnes ut fra behov og nedbørsmengder.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0
---------------------------------	-----	---

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	950 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	970 000
-----------------------------	-----	---------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
---------------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 300 000
---	-----	-----------



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areallet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befarings tidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	72	69	3	Gang , Kjøkken , Stue , Bad	Teknisk bod
2. Etasje	63	56	7	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	Bod
Sum	135	125	10		

Kommentar

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel. Dette gjelder deler av 2. Etg med skråtak og kott med adkomst fra soverom.

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.

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

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

Ett soverom innredet i senere tid(antatt fra 2021 ut fra alder på vindu). Dette rommet er opprinnelig et kott og ikke godkjent som soverom. Rommet har ikke tilfredsstillende areal, takhøyde eller rømningsveg. Vindu er mindre enn krav til rømningsvindu etter dagens krav. Rommet er likevel medtatt som soverom(P-rom) i tilstandsrapport grunnet bruk ved befaring da det er dette som skal legges til grunn for om rommet er P eller S-rom iht takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Det ene soverommet har adkomst via annet soverom.

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: Innredet ett rom i 2. Etg til soverom. Arbeider er antatt utført som egeninnsats da det ikke er fremlagt dokumentasjon på arbeider.

Utført noe arbeider med el. anlegg som det er fremlagt faktura for.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Ett soverom innredet i senere tid(antatt fra 2021 ut fra alder på vindu). Dette rommet er opprinnelig et kott og ikke godkjent som soverom. Rommet har ikke tilfredsstillende areal, takhøyde eller rømningsveg. Vindu er mindre enn krav til rømningsvindu etter dagens krav. Rommet er likevel medtatt som soverom(P-rom) i tilstandsrapport grunnet bruk ved befaring da det er dette som skal legges til grunn for om rommet er P eller S-rom iht takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Takhøyde målt til ca 3,09m i 2. Etg og ca 2,59m. i 1. Etg. Variasjoner må påregnes grunnet skjevheter og høydeforskjeller på gulv.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Plan	23	0	23		Bod , Bod / skåle
Sum	23	0	23		

Kommentar

Bygningen er oppmålt med lasermåler.

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling mellom S-rom og P-rom. Dette uavhengig av hva bygningen er godkjent som.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
16.5.2023	Tor Håkon Schjørlie alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	27	28		0	3175.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Thomlevegen 99							
Hjemmelshaver Fiskum Geir Åge							
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 Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred H310_1, se bestemmelse B39. Eiendommen ligger innenfor hensynsone for lokalt verdifulle kulturlandskap H550_3 Dæhli - Thomlebygda, se retningslinje R25. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.	
Skadedyr: Observert ekskrementer av mus på loft og inne i vegg ved hulltaking på våtrom. Dette tyder på noe museaktivitet i boligen.	

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
1 000 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rapporten er ikke gyldig til bruk i salgsoppgave før utfylt egenerklæringsskjema oversendes.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Gjennomgang av sammenlignbare salg.	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst		Opplysninger om oppgraderinger er i sin helhet hentet fra takst og opplyst av tidligere eier.	Gjennomgått	0	Nei
Eierinformasjon			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Innhenting av hjemmelsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		Gjennomgang av tomtegrenser og areal av tomt innhentet via kommunens webkart.	Gjennomgått	0	Nei
Innhentet dokumenter fra kommunen gjeldende tomt, regulering, veg, vann og avløp.			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke	0	Nei
Tegninger			Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/CA4460>

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	61230030
Adresse	Thomlevegen 99		
Postnr.	2870	Sted	Dokka
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Jembanens Bank og Forsikring	Polise/avtalensr 1302791
Selger 1 Fornavn	Geir Åge	Etternavn	Fiskum

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn TP Elektro AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Kun elektrisk jobb, flyttet lysbryter og montert stikk til panelovn. 24.06.2017

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Kvitteringer og på boligmappa.no

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Nordre land kommune, Rørlegger Øyvind Hasvold AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Kommunen kontrollerte avløp i 2020 (anlegget vurdert som tilfredstillende). Rørlegger monterte utekran våren 2020

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Etter tilsyn fra feier ble det montert nytt beslag/plate over vedovn/grue på kjøkken.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Ved mye snø på taket blir døren til mellomrom uten vindu og kott på stort soverom i 2.etg. vanskelig å lukke

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Mus og fluer

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Maler og snekker Saulius Valincius. Rønningen Byggtjenester AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vasket og malt hus utvendig sommer 2020. Rønningen Byggtjenester monterte takstige for feier høsten 2017

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn TP Elektro AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny komfyrkurs, div.elektroarbeid lite soverom 2.etg, kjøkken, stue og på bad. 24.06.2020

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar Isåfall henger det i sikringsskap

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar Isåfall henger det dokumentasjon i sikringsskap.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Alt av husets oppussing ble gjort før jeg kjøpte huset, har ikke sett dokumentasjon på hva/hvem som har stått for arbeidet. Har selv gjort noe oppussing på lite soverom i 2.etg.

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar Har blitt fortalt muntlig fra kommunen som var på befaring, at avløpsrenseanlegget antakelig er godkjent muntlig og ikke skriftlig av kommunen da det ble montert rundt 2010. Det vil i såfall være kun en formalitet å søke for å få det godkjent nå, men har ikke søkt.

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

KommentarInnredet lite soverom 2.etg i 2020

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

KommentarKontroll av spredt avløp i 2020 av Nordre Land kommune, ingen kommentarer, anlegget vurderes akseptabelt

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Kan nevnes at vannrør fryser på vinteren hvis det ikke står varme på bad og kjøkken, rørene virker å ligge ubeskyttet under gulv. Ingen adkomst til kjeller og vannrør.
På taket har jeg måttet feste takplater som løsnet ved kraftig vind (storm).
Vannkran på kjøkken må byttes.

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒

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

☐

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

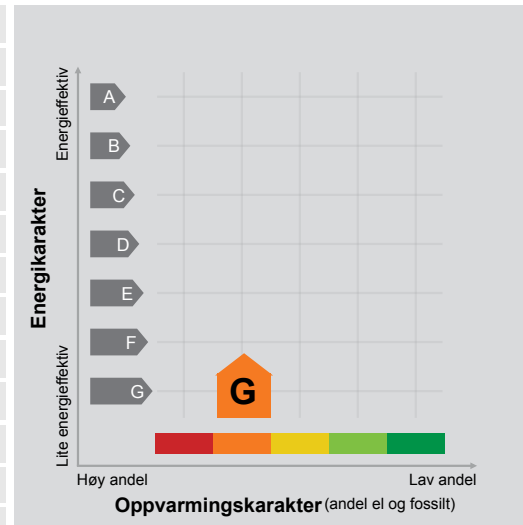
☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 22/05/2023 10:44:36 (EES-versjon: 2)

[illegible]

Adresse	Thomlevegen 99
Postnummer	2870
Sted	DOKKA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	157741624
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	65ef7c36-1345-42e4-924a-25aa48e64113
Dato	22.05.2023



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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



EIENDOM NORGE
Bransjeforening for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 61230030

Adresse: Thomlevegen 99, 2870 Dokka

Betegnelse: GNR 27, BNR 28 i Nordre Land kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO