NORDVIK

Puffen 125

Landlig idyll på innholdsrik eiendom med arkitekttegnet enebolig!



Velkommen til

Puffen 125

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
41	Om boligen
49	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
85	Egenerklæringsskjema
90	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.06.2026









Nøkkelinformasjon

Landlig drøm! Arkitekttegnet og innholdsrik bolig over 3 etasjer med nydelig tomt, 6 soverom, 3 stuer og dobbel garasje!

Prisantydning	**2 700 000,-**
Omkostninger	**68 590,-**
Totalpris	**2 768 590,-**
BRA-i	**346 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Puffen 125 - En landlig drømmeeiendom på hele 2418 m² med arkitekttegnet enebolig over tre etasjer. En innholdsrik eiendom med bla. dobbel garasje, isolert hundehus med båser, stor hundegård, dukkehus, en vakkert beplantet hage og flere uteområder! Her bor du usjenert og solrikt med nærhet til natur, skiløyper og turmuligheter - Likevel kun en kjøretur unna Dokka (15 min) og Gjøvik (30 min).

Planløsningen strekker seg over tre etasjer og gir bla. en hovedetasje med to stuer, kjøkken, helfliset bad (2015), vaskerom, soverom og kontor. Loftetasjen inneholder fire soverom, toalett, gang og to kald loft. Underetasje med stor peisstue, grovkjøkken, soverom, toalett og garderobe med dusjer og badstu. I tillegg er det tre boder for lagring.

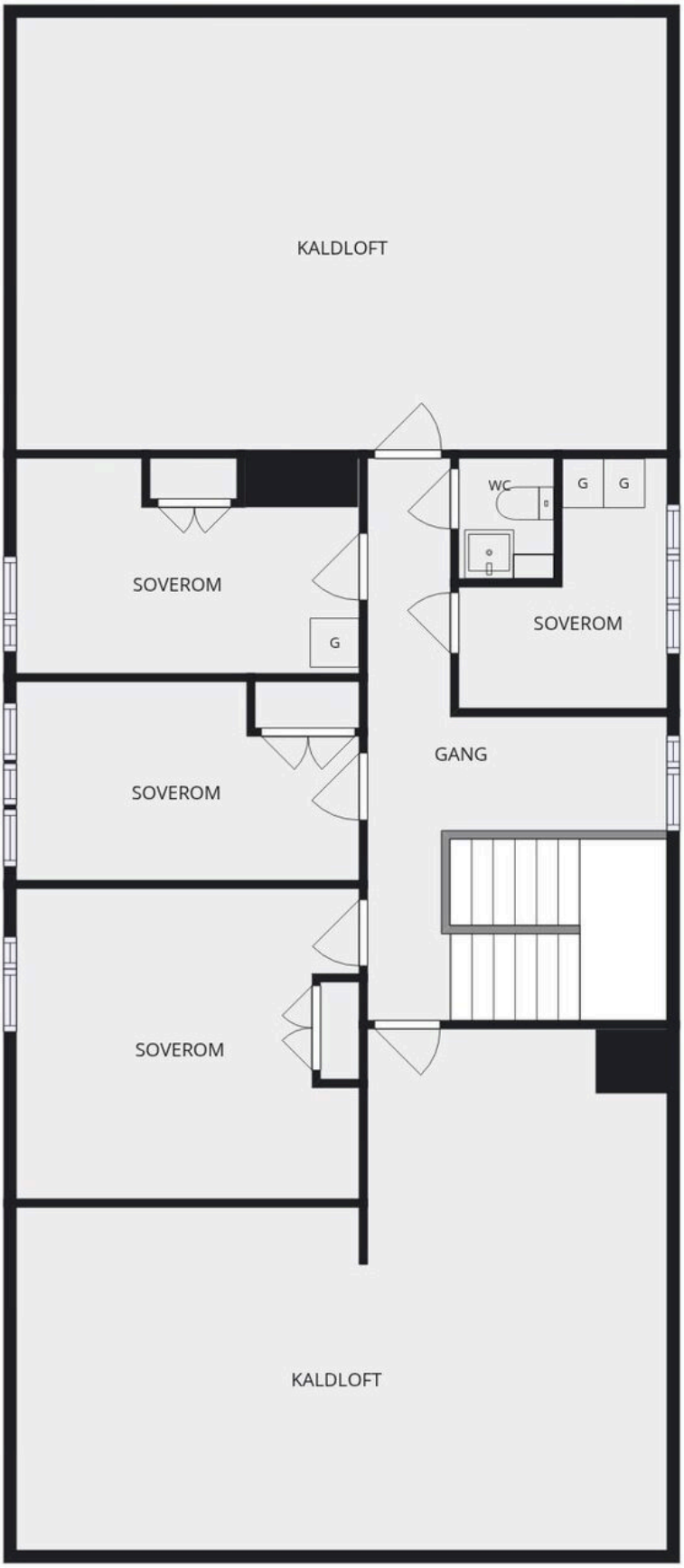
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 153 kvm
Total BRA: 214 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 127 kvm
Total BRA: 127 kvm

















































































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0087/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Puffen 125, 2870 DOKKA
Gnr 123, bnr 40 (ideell andel 1/1) i Nordre Land kommune

Selger
Grete Marie Svendsrud

Kjøpesum og omkostninger
2 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
67 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
88 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 768 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 788 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasjer
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 346 kvm
BRA-e: 61 kvm
Totalt BRA: 407 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 127 kvm. Vindfang, gang, peisstue, garderobe, badstu, toalett, grovkjøkken, soverom og tre boder.
Total BRA: 127 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 153 kvm. Entre, hall, finstue, tv-stue, kontor, kjøkken, bad, vaskerom og soverom.
BRA-e: 61 kvm. Dobbel garasje, isolert hundehus med flere båser og bod
Total BRA: 214 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasser

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, toalett, fire soverom og to kaldloft.
Total BRA: 66 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålt med lasermåler.

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2025 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble
målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om
rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Standard
Dette er en innholdsrik og arkitekttegnet enebolig over tre etasjer bygd i 1969. Eiendommen fremstår som nødvendig vedlikeholdt uten nevneverdig etterslep. Overflater og materialvalg vil for noen ha moderniseringsbehov men er i stor grad av god kvalitet og pent brukt. Boligen har en særegen utforming med en meget god og innholdsrik planløsning.

Eiendommen tilbyr også på det lille ekstra:
- Stor hundegård med mulighet for to avdelinger.
- Isolert hundehus med flere båser og egne utganger til hundegården.
- Hundehuset er isolert og kan derfor fint ha helt andre bruksmuligheter etter egne behov.
- Fantastisk hage med bærbusker, staudebedd og egen naturtomt.
- Flere soner for utemølement, delvis overbygd terrasse og inngangsparti.
- Herlig dukkestue med plass til lek og moro.
- Stor garasje med to vippeporter og rikelig plass til bilopstilling.

Hovedetasjen inneholder alle primærbehov - Her kan man fint bo på en etasje. Etasjen inneholder finstue med plass til både spisestue og sofaområde mot åpen peis, egen tv-stue med utgang til terrasse og et romslig kontor som kan innredes etter egne behov. Videre har man et herskapelig kjøkken i eget rom, helfliset baderom fra 2015, vaskerom, et stort hovedsoverom og entre med tilgang på vedbod.

2. etasje består av fire soverom som alle er utstyrt med garderober. Tre har plassbygde garderobeskap, mens det siste har frittstående skap. Videre har man toalettrom, gang med åpen garderobe og to store kaldloft for praktisk lagring.

Underetasjen har både intern tilgang og eget inngangsparti. Her har man en innredet underetasje med stor stue med åpen peis og plass til flere møbelgrupper. Videre har man grovkjøkken, et godt soverom med garderobeskap og et enkelt toalett. Underetasjen har også garderobe med to dusjer, badstu og skifteområde. I tillegg finner man en praktisk matbod og to kjellerboder.

Underetasjen kan fint benyttes som generasjonsdel eller for utleie uten at det krever store tilpasninger.

Innvendige overflater
1. etasje
- Gulv av parkett, laminat, furu og belegg.
- Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie.
- Himling har malte plater, trepanel og himlingsplater.
- Kjøkkenet har malte dragere med malt panel mellom i himling.
- Gulv av laminat på kjøkken.
- Lakkert tretrapp mellom etasjene.
- Boligen finèrdører.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Loftetasje
- Gulv av belegg.
- Veggene har trepanel.
- Innvendige tak har trepanel.

Underetasje
- Gulvet har belegg , teppe og betong.
- Veggene har panel og betong/mur.
- Himling med trepanel.

Tilstandsapport
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Taktekking: Mer enn halvgått levetid på taktekking/undertak.
Nedløp/beslag: Det ene nedløpet er ført ned i rør under terreng.
Bålgrue i hagen: Flere ildfaste steiner er løse eller har blitt fjernet.
Etasjeskiller: Stedvis noe knirk i gulvet ble registrert. TG2 også grunnet standardens krav til målte høydeforskjeller.
Rom under terreng: Forhøyde fuktverdier målt ved trevegger i underetasje. Indikasjoner på fuktighet i kjellermur.
Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken.
Innvendige trapper: Stedvis noe knirk i trinn.
Innvendige dører: Enkelte dører bør justeres.
Vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Fukt ved utslagsvask.
Toalettrom: Kreves mekanisk avtrekk for TG 0/1.
Teknisk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.
Vannledninger/avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige rør/ledninger.
Ventilasjon: Mangelfull ventilasjon mot dagens standard. I underetasje mangler rist utvendig på ventiler.
Drenering: Mer enn halvgått levetid er overskredet. På grunn av alder er det sannsynlig at dreneringen har mangler.
Vann/avløp: Ikke dokumentert vannkvalitet. Mer enn halvgått levetid på utvendige avløpsledninger.
Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Info om dårlig lokk på en kum.
Veggkonstruksjon: Ingen/lite lufting av kledning mot grunnmur. Spredte råteskader i kledning. Værslitt og oppsprukket.
Takkonstruksjon: Det er ikke montert underbeslag rundt piper og luftekanaler.
Vinduer kjeller/2. etasje: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass i kjeller og 2. etasje.
Vinduer kjeller/2. etasje: Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer på vinduer i murvegg. Øvrige vinduer i disse etasjene grunnet alder.
Ytterdør med glassfelt: Tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er skjevheter i gulvet og løst rekkverk, samt sprekker i støttemuren og lavt rekkverk utenfor stue.
Noe fukt-/råteskader i konstruksjon på terrasse.

Utvendige trapper
Omfattende skjevheter i utvendig trapp bak boligen og fra terrasse.

Overflater
Det er hull etter rørgjennomføring i gulvet, og laminatgulvet har glidd fra hverandre i noen skjøter.
Det er skader på gulv i grovkjøkken.

Pipe
Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke. Det er påvist sprekker i pipe.
Løse steiner over pipa over tak bør undersøkes

Andre innvendige forhold, garderobe
Tilstandsgrad er satt ut fra alder på tettesjikt på badegulv og støpejernssluk.

Forstøtningsmur ved inngangsparti
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Terrengforhold
Terrenget faller inn mot bygningen.

Vaskerom
TG er satt ut fra manglende fuktsikring og alder.

Grovkjøkken
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Parkering
Det er parkering for to biler i garasje med vippeport.
Forøvrig god plass til parkering på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2025: El- tilsyn utført av firma.
2024: Beiset og malt utvendig.
2023: Byttet glass i 6 vinduer i peisestue i 1. etasje utført av firma.
2023: Byttet varmtvannsbereder.utført av firma.
2020: Boret etter vann på tomten utført av fdirma.
2012: Luft til luft varmepumpe montert av firma.
2012: Bad i 1. etasje renovert av firma.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæring følger som vedlegg i salgsoppgaven. Interessenter bes om å lese denne og tilstandsrapport grundig før inngivelse av bud.

Bygningssakkyndig
Takst Innlandet AS V/ Ole-Jonny Kalstad

Byggemåte
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Renner og nedløp av metall. Snøfangere er montert på deler av taket fra 2024.
Luftelyre av metall. Takfotbeslag er montert på pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Beiset i 2024
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er nye glass i de store vinduene i stue. Utvendige persienner på flere vinduer. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendige persienner på flere vinduer. Bygningen har trevinduer med koblet glass i underetasje. Bygningen har teak hovedytterdør med glassfelt, samt malt balkongdør i tre med glassfelt.

Terrasse utenfor stue, 32 m², hvorav 8,6 m² har takoverbygg. Stor terrassemarkise. Terrasser er oppført med pkt fundamenter og trestolper med trebjelkelag over der det er lagt terrassegulv på gulvbjelker. Rekkverk av tre montert. Terrasse utenfor hovedinngang 8 m2, med takoverbygg. Betongdekke belagt med skifer. Enkel trapp i tre til terreng fra vindfang på baksiden, samt trapp fra terrasse.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Selger forbeholder seg retten til å ta med seg ønskede lamper og gjenstander selv om dette kan være fastmontert.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut helt eller delvis i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp via vedfyring i alle stuer og hall, samt varmepumpe i trapperom.
Øvrig oppvarming via elektristet.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 8 340,-pr. 2025

Nordre Land kommune opplyser fakturerte gebyrer for 2025. Dette inkluderer: Kontrollgebyr septikk, eiendomsskatt, feie- og tilsynsgebyr og renovasjon.

Det presiseres at det også er gitt fradrag for hjemmekompost og dunksamarbeid på renovasjon. Årlige justeringer må påregnes.

Andre utgifter
Ved kjøp av enebolig må det påregnes faste løpende kostnader til tjenester etter egne behov.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 398 339,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 849 585,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr: 84644112

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 417 kvm (Eiertomt)
Her har man en landlig eiendom med godt av boltreplass og muligheter for alle! Tomten er pent opparbeidet med gruset adkomst, plenarealer og nydelig beplatning. Her har man bærbusker, flere staudebedd, syrin og prydvekster. I tillegg er deler av tomten naturtomt med sin sjarm. Kjøkkenhage hvor man kan plante etter alle kunstens regler.

Delvis overbygd terrasse utenfor stuen med markise og god plass til møblering. Videre har man overbygd plass ved inngangsparti.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig innflyttingtillatelse datert 17.10.1969.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger tegninger fra byggeår som tilnærmet stemmer med dagens innredning og bruk. I andre etasje er byggemeldt bad delt i toalett og soverom, mens laberatorium er innredet grovkjøkken og soverom. Både bad og laberatorium anses som hoveddel og endringene er ikke søknadspliktige.

Vei, vann og avløp
Boligen har privat vann og avløp. Bruksrett til privat vei tilhørende Puffen 123. Eiendommene deler på utgifter til vedlikehold og brøyting.

Det er septiktank av betong fra 1969 med overløp til grøft. Etablert to avløpstanker og ny spredegrøfter i 1988. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat grunnboret brønn. Det er trykktank fra borehull plassert i kjellerbod. Anbefales etablert renseanlegg for vann.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til boligformål i et landsbruksområde.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det foreligger ikke boplikt.
Eiendommen er større enn 2 mål og kjøper plikter derfor å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3448/123/40:
18.02.1926 - Dokumentnr: 900056 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

18.02.1926 - Dokumentnr: 900057 - Erklæring/avtale
PRESTEGÅRDEN ER FORBEHOLDT GRUNN M V FOR VANNKRAFTENS
UTBYGGING OG UTNYTTELSE

18.02.1926 - Dokumentnr: 900058 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
MED FLERE BESTEMMELSER

29.10.1968 - Dokumentnr: 5388 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3448 Gnr:123 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 58916 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0538 Gnr:123 Bnr:40

05.03.1974 - Dokumentnr: 5390 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:123 Bnr:4
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Generelle bestemmelser: Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder.

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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. juni 2026

Ansvarlig megler
Mats J. Kolsrud, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47660212

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927267500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Puffen 125

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (...	504 elever, 31 klasser	10 min 9.7 km
Gjøvik videregående skole	1050 elever	31 min 32.5 km
Raufoss videregående skole	450 elever	35 min 37.6 km

Sport

Gry ballslette	3 min
Landåsbygda montesorriskole	5 min
Bergfoss Treningssenter Dokka	11 min
Trim-Mix Fitness	11 min

Offentlig transport

Hallsrud	Linje 482	5 min 0.5 km
Oslo Gardermoen		1 t 43 min

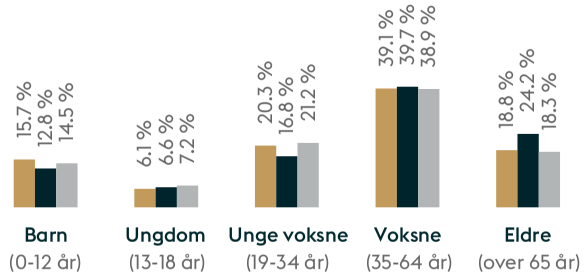
Barnehager

Dokka barnehager Furulund (1-5...	66 barn	10 min 9.6 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 å...	55 barn	10 min 9.9 km
Dokka barnehager Øygardsjordet...	79 barn	11 min 10.4 km

Dagligvare

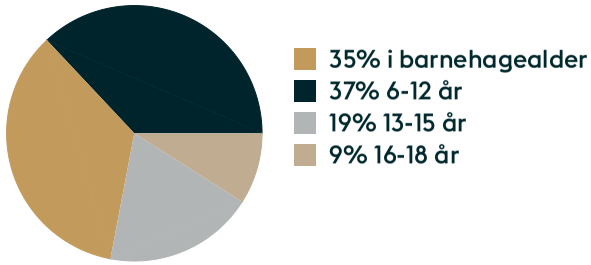
Spar Dokka	11 min
Coop Extra Dokka	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gry	198	120
Kommune: Nordre Land	6 577	3 661
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



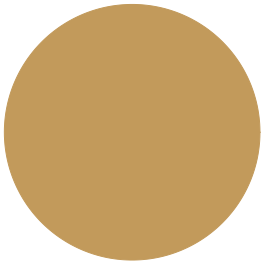
Ladepunkt for el-bil

Spar Dokka	11 min
Coop Extra Dokka	11 min

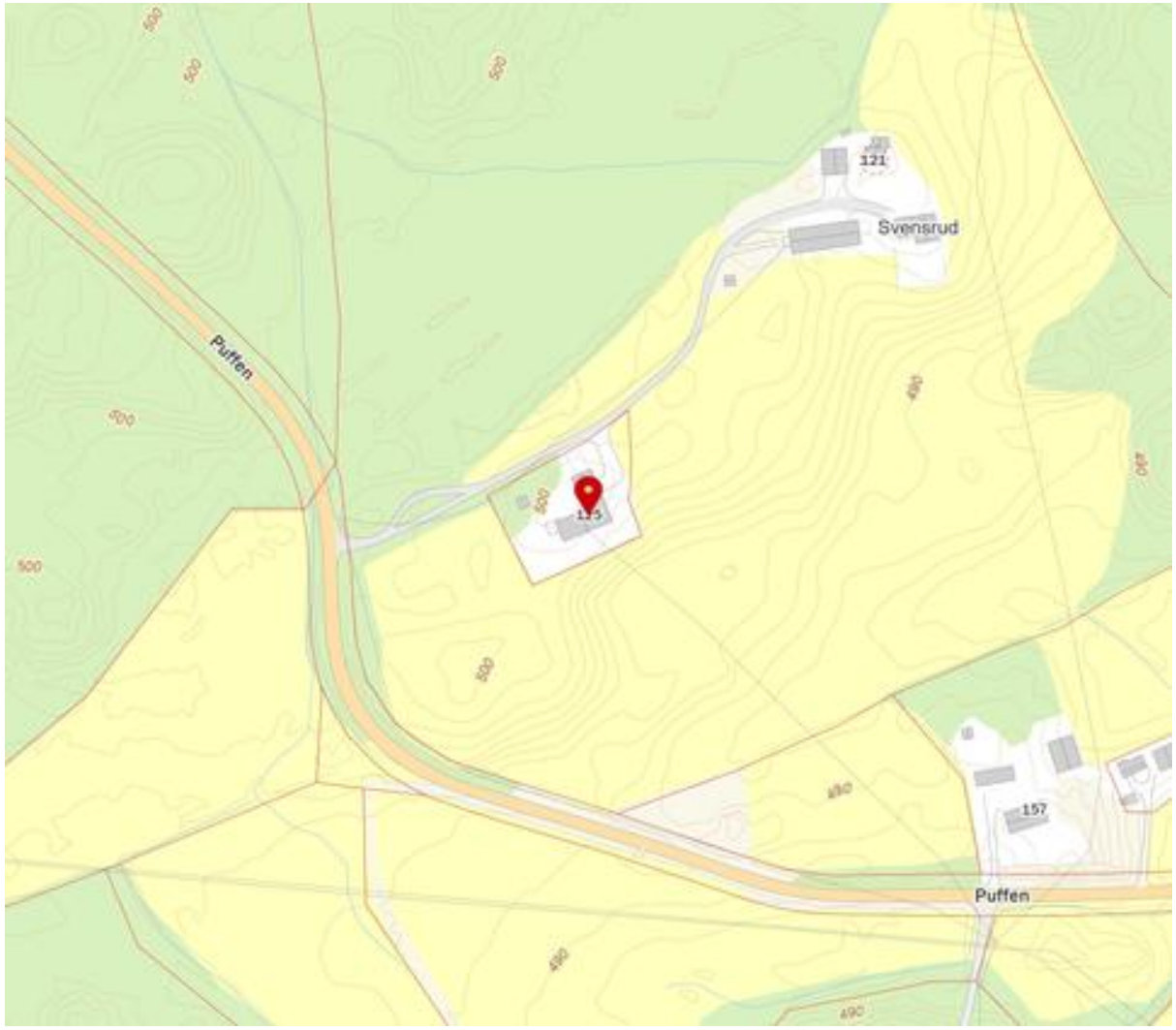
Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



100% enebolig



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Puffen 125, 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 123, bnr. 40

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 414 m² BRA-i: 346 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12121-1463 **Eiendomsverdi ref nr:** PM2161

Autorisert foretak: TAKST INNLANDET AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Jonny Kalstad

TAKST INNLANDET

D
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst- Innlandet har lang erfaring med kontroll og inspeksjon av eiendommer. Vi utfører de fleste tjenester innen bygg og eiendom.
Takst- Innlandet leverer komplette tjenester innenfor takst, eiendomsforvaltning og utvikling:

-Verdivurdering og verditaksering
-Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
-Boligkjøper bistand og rådgivning
-Vedlikeholdsplaner
-Konsekvensvurderinger
-Forhåndsvurdering /forhåndstakst)
-Tomtevurdering
-Uavhengig kontroll
-Byggeledelse
-Prosjektledelse



Rapportansvarlig

Ole-Jonny Kalstad
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-innlandet.no
909 50 003

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Innholdsrik arkitekttegnet enebolig, beliggende på Østsinni, i Nordre Land, 11 km fra sentrum av Landsbyen Dokka. Fin og solrik
beliggenhet. Området består av eneboliger, landbrukseiendommer og fritidsboliger. 3 km til Gry nærmiljøanlegg som ligger på
Østsinni.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Arkitekttegnet enebolig i 1 1 /2 etasje med underetasje. Byggeår 1969. Fundamentert på grunnmur i
betongmur. Oppført i bindingsverk med utvendig, stående kledning. Mønet takkonstruksjon tekket med
taksteinplater. Terrasse med delvis takoverbygg utenfor stue og ved hovedinngang.

BEBYGGELSEN:
Arkitekttegnet enebolig med boligareal på 346 m² over to plan og med underetasje.
Ellers krypkjeller .
Terrasse utenfor stue og inngangsparti.
Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:
Boligen er fra 1969.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av ved/strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med skru- og automatsikringer og i hovedsak skjult/åpent anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 2 418 m², tilnærmet flat/slakt skrånet og rikelig beplantning. Kjøkkenhage og bærbusker, murt plass for bålvarme. Belegningsstein og grus på gårdsplass.
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp av metall. Snøfangere er montert på deler av taket fra 2024. Luftelyre av metall. Takfotbeslag er montert på pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Beiset i 2024
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. På langveggene er det gesims på ca. 90 cm, og disse er ikke overflatebehandlet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er nye glass i de store vinduene i stue. Utvendige persienner på flere vinduer.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendige persienner på flere vinduer.
Bygningen har trevinduer med koblet glass i underetasje.
Bygningen har teak hovedytterdør med glassfelt, samt malt balkongdør i tre med glassfelt.

Terrasse utenfor stue, 32 m², hvorav 86 m² har takoverbygg. Stor terrassemarkise.
Terrasser er oppført med pkt fundamenter og trestolper med trebjelkelag over der det er lagt terrassegulv på gulvbjelker.
Rekkverk av tre montert.
Terrasse utenfor hovedinngang 8 m2, med takoverbygg.
Betongdekke belagt med skifer.

Enkel trapp i tre til terreng fra vindfang på baksiden, samt trapp fra terrasse.
Det er murt opp en grue i hagen hvor man kan brenne bål.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Kjøkkenet har malte dragere med malt panel mellom.
Innvendig er det gulv av laminat på kjøkken.

Loftetasje
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket.
Konstruksjonen er 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, spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen. Støpt plate på mark i kjeller fra byggeår.
Det forutsettes at konstruksjonen er isolert og fuktsikret i henhold til gjeldende krav for byggeåret.
Eldre støpte plater på mark har vanligvis dårligere isolering og fuktsikring sammenlignet med dagens utførelse. Dette kan medføre noe fuktopptrekk i betong fra grunnen. Overflater av betongdekke er ikke vurdert da det er lagt gulv over i alle rom.
Tilstandsgrad er satt ut fra synlig tilstand og måling av overflateavvik.

Boligen har mursteinspipe, vedovn med glassdør i ene pipe.

Overflater underetasje
Gulvet har belegg , teppe og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i hjørne i peisestue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under vindfang.
Boligen har lakkert tretrapp.

1. etasje og loftetasje

Innvendig har boligen finèrdører.

Skyvedørsgarderobe på soverom i 1. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerom ligger på motsatt side av bad, derfor valgte vi og ikke borre hull.

Vaskerom i 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Gulvbelegg på gulv, malte vegger. Innredning med flere skap og benkeplass, stor stålkum og opplegg for vaskemaskin.
TG er satt ut fra manglende fuktsikring og alder.
Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkken i 1. etasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, glass i dører på noen overskap.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i underetasje
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Respatex benkeplater og stålvask med stålbeslag.
Det er kjøleskap og komfyr.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i loftetasje
Gulvbelegg og malt panel. Toalett og håndvask.

Toalettrom i underetasje
Gulvbelegg og malte flater. Toalett og håndvask.

Badstue i underetasje
Gulvbelegg og trepanel av gran på vegger, tak og sittebenker.
Elektrisk badstuovn av typen Bahco.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Og rør i rør til bad i 1. etasje
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Trykktank fra borehull er plassert i bod.

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent/skjult anlegg.
Sikringsskap med skru- og automat sikringer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunn installasjon fra byggeår. Det er ikke gjort endringer på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstingeniør ikke innehar autorisasjon/fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Flat/skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er septiktank med overløp til grøft. Etablert to avløpstanker og ny spredegrøfter i 1988. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1969.
Fjernet oljetank og oljefyringsanlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og

Beskrivelse av eiendommen

alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.
Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold. Røykvarslere og brannslukker var tilstede på befaringstidspunktet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	414 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	346 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje/uthus/hundehus

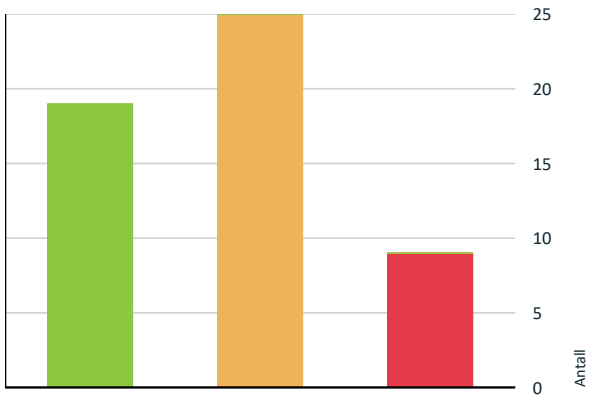
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Lekehus

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

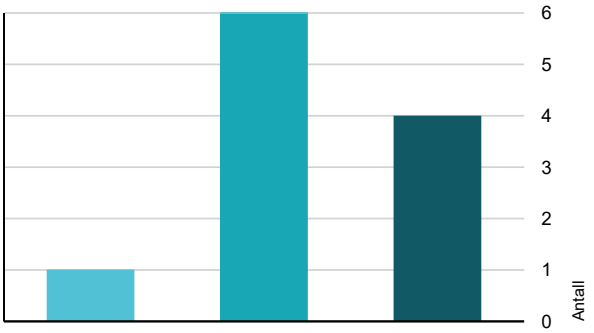
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniør tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Eiendommen er et dødsbo, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted - 1	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold - 1	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom 2 > Generell	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
●	**Utvendig > Vinduer - 1**	Gå til side
●	**Utvendig > Vinduer - 1 - 2**	Gå til side
●	**Utvendig > Dører**	Gå til side
●	**Utvendig > Dører - 1**	Gå til side
●	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
●	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
●	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
●	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
●	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige dører - 1**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
●	**Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
●	**Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg**	Gå til side
●	**Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår/oppbyggingsår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det kunne være noe potensiale for besparelser i energibruken.

Vi i Takst Innlandet AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

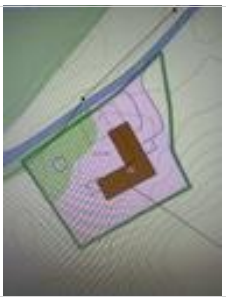
Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
I følge eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse
Boligeiendom i 1 1/2 etasje med underetasje.

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	El- tilsyn
2024	Modernisering	Beiset og malt utvendig
2023	Modernisering	Byttet glass i 6 vinduer i peisestue i 1. etasje
2023	Modernisering	Byttet varmtvannsbereder
2020	Modernisering	Boret etter vann på tomten
2012	Modernisering	Luft til luft varmepumpe
2012	Modernisering	Bad i 1. etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1995 **Kilde:** Rekvirent

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

Det er registrert delvis rust nederst på platene, samt misfarging av platene.

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

Det bør vurderes overflatebehandling av rustede områder for å hindre videre korrosjon og skade på platene.
Misfarging og rust kan over tid føre til redusert levetid, lekkasjer og behov for utskifting av taktekking og undertak.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp av metall. Snøfangere er montert på deler av taket fra 2024. Luftelyre av metall. Takfotbeslag er montert på pipe.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det ene nedløpet er ført ned i rør under terreng.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Nedløpet bør ledes bort fra grunnmuren og ut på terreng, slik at takvannet ikke føres ned i dreneringen. Dette reduserer risikoen for oppfukting av grunnmur og potensielle fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport





Hull etter hakkespett



Værslitt, sprukket kledning

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Beiset i 2024

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Flere steder på fasaden er det hull etter hakkespett, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og råteutvikling i kledningen.

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr.

Spredte råteskader er observert i bordkledningen, men det er ikke spesifisert nøyaktig hvor på fasaden disse er lokalisert. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Hull etter hakkespett bør utbedres, og råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre fuktinntrengning og råteutvikling.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på fasaden.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råteskader og eventuell aktivitet fra skadedyr, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. På langveggene er det gesims på ca. 90 cm, og disse er ikke overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er ikke montert underbeslag rundt piper og luftekanaler, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen.

Gesims bør overflatebehandles.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør monteres underbeslag rundt piper og luftekanaler for å hindre vanninntrenging i takkonstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader og påfølgende skader på byggets konstruksjon.

Gesims bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot vær og fukt, og for å redusere risikoen for råte og forringelse av materialene.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er nye glass i de store vinduene i stue. Utvendige persienner på flere vinduer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendige persienner på flere vinduer.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kondensering på enkelte glass kan medføre fuktskader i treverk, noe som kan føre til behov for utskifting av vinduer.
Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet for å redusere risikoen for ytterligere skade.

TG 2 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass i underetasje.
Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående på flere vinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Ikke montert beslag over vindu, dette gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Utvendige markiser på flere vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

Vinduer i loftetasjen og underetasjen er fra byggeåret. Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer på vinduer i murvegg, samt på øvrige vinduer, grunnet tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert energieffektivitet.

Manglende beslag over vinduer bør utbedres for å hindre fukt- og vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og økte utbedringskostnader.

Det anbefales å utbedre avvik rundt innsettingsdetaljer og sprekker i karmene for å redusere risikoen for trekk, varmetap og ytterligere skade på vinduene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vindu i loftetasje



Vindu i underetasje



Feil utførelse innsetting av kjellervinduer

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har teak hovedytterdør med glassfelt, samt malt balkongdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, med sidefelt på begge sider i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet for å redusere kondensering på glassene.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i treverket, som på sikt kan medføre behov for utskifting av vinduer eller dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue, 32 m², hvorav 86 m² har takoverbygg. Stor terrassemarkise.
Terrasser er oppført med pkt fundamenter og trestolper med trebjelkelag over der det er lagt terrassegulv på gulvbjelker. Rekkverk av tre montert.
Terrasse utenfor hovedinngang 8 m2, med takoverbygg. Betongdekke belagt med skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er skjevheter i gulvet og løst rekkverk, samt sprekker i støttemuren og lavt rekkverk utenfor stue.

Skiferdekket utenfor hovedinngangen har delvis bom under skiferen og stedvis løse fuger.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader, samt utbedring av skjevheter i gulvet og sikring eller utskiftning av løst rekkverk for å ivareta sikkerhet og hindre videre skadeutvikling.

Sprekker i støttemuren bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og risiko for konstruksjonssvikt.

Lavt rekkverk utenfor stue bør heves til forsvarlig høyde for å redusere fallrisiko.

Skiferdekket utenfor hovedinngangen bør utbedres der det er bom under skiferen og løse fuger, for å forhindre vanninntrengning og ytterligere skade på dekket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skjevheter og løst rekkverk



Mur under terrasse har sprekker og skjevheter

Tilstandsrapport



Sprekker i fuger

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkel trapp i tre til terreng fra vindfang på baksiden, samt trapp fra terrasse.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• De påviste skader må utbedres.

Trappene bør rettes opp eller utbedres for å sikre stabilitet og sikker bruk.
Omfattende skjevheter kan føre til økt risiko for ulykker, videre deformasjon og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp fra vindfang på baksiden



Trapp fra terrasse

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er murt opp en grue i hagen hvor man kan brenne bål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere ildfaste steiner er løse eller har blitt fjernet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løse eller manglende ildfaste steiner bør festes eller erstattes for å sikre stabilitet og funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for at gruen blir ustabil, noe som kan føre til skader eller redusert brannsikkerhet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Kjøkkenet har malte dragere med malt panel mellom.

TG 3 Overflater - 1

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er hull etter rørgjennomføring i gulvet, og laminatgulvet har glidd fra hverandre i noen skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Hull etter rørgjennomføring og åpne skjøter i laminatgulvet bør utbedres for å hindre ytterligere skade, fuktinntrengning og redusert levetid på gulvet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, slitasje og at gulvet kan bli vanskelig å holde rent.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - 1 - 2

Beskrivelse

Loftetasje
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er 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, spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen. Støpt plate på mark i kjeller fra byggeår.
Det forutsettes at konstruksjonen er isolert og fuktsikret i henhold til gjeldende krav for byggeåret.
Eldre støpte plater på mark har vanligvis dårligere isolering og fuktsikring sammenlignet med dagens utførelse. Dette kan medføre noe fuktopptrekk i betong fra grunnen. Overflater av betongdekke er ikke vurdert da det er lagt gulv over i alle rom.
Tilstandsgrad er satt ut fra synlig tilstand og måling av overflateavvik.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe knirk i gulvet ble registrert. Dette er vanlig i eldre konstruksjoner og skyldes ofte bevegelse i bjelkelaget eller festemidler over tid.

Konsekvens/tiltak

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

For å utbedre knirk i gulvet bør det vurderes å etterskru eller etterfeste gulvbord og undergulv for å redusere bevegelse i konstruksjonen.
Tiltak for å rette opp høydeforskjeller kan vurderes ved større oppgraderinger, men dette er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i eldre boliger.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre bevegelse, knirk og redusert komfort.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn med glassdør i ene pipe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke, for å redusere brannfare.

Sprekker og riss i pipe bør utbedres av fagperson for å hindre røyklekkasje og redusere risiko for brann og helseskader.

TG 3 Pipe og ildsted - 1

Beskrivelse

Andre mursteinspipe har vedovn med glassdør, åpen peis i begge etasjer og sotluke/feieluke i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Det er løse steiner over pipa over tak, dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør foretas utbedring av sprekker i pipe og montering av ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risiko for brann og lekkasje av røyk eller gasser til omkringliggende konstruksjoner.

Løse steiner over pipa over tak bør undersøkes og sikres for å unngå fare for nedfall og ytterligere skader på pipe eller tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg , teppe og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i hjørne i peisestue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det høye fuktnivået og omfanget av eventuelle skader.
Tiltak for å redusere fuktinntrengning og utbedre skader bør vurderes for å unngå utvikling av råte, mugg og forringelse av konstruksjonen.



Målt fukt i utforet trevegg i peisestue



Saltutslag på murvegger i bod

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under vindfang.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Bedre ventilering må etableres.

Fuktsperre på bakken bør etableres, og ventilasjonen i krypkjelleren bør forbedres for å redusere risikoen for fuktproblemer, sopp og råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner. Krypkjellere regnes generelt som risikokonstruksjoner og bør inspiseres og følges opp jevnlig.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis noe knirk i trinn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak kan være å etterstramme eller etterfeste trinnene for å redusere knirk.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert komfort ved bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1. etasje og loftetasje
Innvendig har boligen finèrdører.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Underetasje
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres nødvendige justeringer eller utbedringer på dører med avvik, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal funksjon.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på soverom i 1. etasje.

TG 3 Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dusjrom/garderobe

Rommet har gulvbelegg på gulvet, malte plater på veggene og baderomsplater på dusjveggen.

Tilstandsgrad er satt ut fra tettesjikt på badegulv og støpejernssluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet må renoveres med nytt tettesjikt på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet bør renoveres med nytt tettesjikt på gulv og vegger, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for vannskader og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerom ligger på motsatt side av bad, derfor valgte vi og ikke borre hull.

1. ETASJE > VASKEROM 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Gulvbelegg på gulv, malte vegger. Innredning med flere skap og benkeplass, stor stålkum og opplegg for vaskemaskin.

TG er satt ut fra manglende fuktsikring og alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ikke tettesikt rundt sluket



Fuktmerker over stålkum

1. ETASJE > VASKEROM 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, glass i dører på noen overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1992 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Respatex benkeplater og stålvask med stålbeslag.
Det er kjøleskap og komfyr.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Det bør etableres ventilasjon på kjøkkenet, for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og fjerning av matos og fukt.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukerne.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Gulvbelegg og malt panel. Toalett og håndvask.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvbelegg og trepanel av gran på vegger, tak og sittebenker.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstu
Elektrisk badstuovn av typen Bahco.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det anbefales å vurdere utskiftning av badstuovn, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av videre bruk kan være redusert funksjon eller økt risiko for feil og driftsstans.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Gulvbelegg og malte flater. Toalett og håndvask.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, i henhold til gjeldende krav. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Og rør i rør til bad i 1. etasje

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

I underetasje mangler rist utvendig på ventiler.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres utvendige rister på ventilene i underetasjen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig luftkvalitet og risiko for muggdannelse.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykktank fra borehull er plassert i bod.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent/skjult anlegg.
Sikringsskap med skru- og automat sikringer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunn installasjon fra byggeår. Det er ikke gjort endringer på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstingeniør ikke innehar autorisasjon/fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen, eventuelt suppleres med dreneringstiltak som avskjæringsgrøft.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for vanninntrenging i grunnmur og bygningskonstruksjon, som kan føre til fuktskader og dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fall mot grunnmur



Fall mot grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er septiktank med overløp til grøft. Etablert to avløpstanker og ny spredegrøfter i 1988. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Smak og lukt på drikkevann

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Vannkvalitet må dokumenteres

Det bør foretas kontroll og analyse av vannkvaliteten for å avdekke eventuelle helse- eller bruksmessige utfordringer, da manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om vannets egnethet som drikkevann.

Montering av renseanlegg på drikkevannet kan være aktuelt for å forbedre smak og lukt, samt redusere risiko for helseskadelige stoffer.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1969.

Vurdering av avvik:

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

Opplyst dårlig lokk på ene kummen.

Konsekvens/tiltak

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

Lokk på kummen bør utbedres eller skiftes for å hindre inntrenging av overflatevann, luktproblemer og redusert sikkerhet.
Dårlig lokk kan medføre økt risiko for uhell, forurensning og funksjonssvikt på anlegget.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Fjernet oljetank og oljefyringsanlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig. Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold. Røykvarslere og brannslukker var tilstede på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i innvendig trappeløp for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker. Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier, bør tiltak iverksettes for å redusere radonkonsentrasjonen. Manglende radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan innebære helserisiko for beboere. Dokumentasjon på radonmålinger er påkrevd dersom hele eller deler av boligen leies ut.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus/hundehus



Anvendelse

Byggeår
1969

Kommentar
I følge rekvirent.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygget i 1 etasje i vinkel på boligen. Bygget i samme utførelse som boligen.
Dør inn til skåle fra boligen.

Bygget er fundamentert på betongplate og oppført i bindingsverk, utvendig kledning er stående kledning. Det er mønet takkonstruksjon tekket med stål/aluminiumsplater. Vinduer med enkle glass, ytterdør har kledningsbord. 2 stk. vippeporter.

Innvendig i garasje er det betonggulv med noen sprekker. Vegger og tak har gips . Skåle/bod har tregulv, bindingsverk på vegger og taksperre på taket.
Hundehus er isolert, betonggulv og panel på vegger og tak. Nettingsbur med treverk rundt. Flere luker hvor hundene kan gå ut i to store luftegårder.

Bygget har belysning og stikkontakter. Bygget er normalt vedlikeholdt.

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

Lekehus



Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar
I følge rekvirent.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse
Bygget i 1 etasje, med takoverbygg i ene gavl ved inngangsdør.
Inneholder lekerom.

Bygget er fundamentert på lecablokker på bakkenivå, oppført i bindingsverk, utvendig kledning er stående kledning. Det er mønet takkonstruksjon tekket med shingel. Vinduer med isolerglass, ytterdør i samme utførelse som boligen.

Innvendig er det lakkert tregulv, panel på vegger. Mønet himling med panel i himlingen. Bygget har noen råteskader utvendig og bærer preg av alder og etterslep på vedlikehold.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

346 m²/346 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Hall m/trapp, 2 Kjøkken, 2 Peisstue, TV-stue, Bibliotek, Bad, 6 Soverom, Vaskerom, Gang, 2 Toalettrom, 2 Kott, Badstue, 3 Bod, Dusjrom/garderobe

Andre bygg: Garasje/uthus/hundehus, Lekehus
Bruksareal andre bygg: 68 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	2 700 000
Kr 6 050 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	**Konklusjon markedsverdi**	**2 700 000**

Markedsvurdering

Innholdsrik enebolig, beliggende på Østsinni, i Nordre Land, 11 km fra sentrum av Landsbyen Dokka. Fin og solrik beliggenhet. Området består av eneboliger, landbrukseiendommer og fritidsboliger. 3 km til Gry nærmiljøanlegg som ligger på Østsinni. Det er fine turmuligheter i nærområdet sommer og vinter.

Det må påregnes noe oppussing ,selv om boligen fremsto i generelt god stand etter alder ved befaring.
Differanse mellom teknisk verdi og markedsverdi skyldes at byggekostnader etter fradrag tillagt tomteverdi er høyere enn det man kan forvente som salgsverdi i dagens marked med eiendommens beliggenhet og sammenlignbare salg i nærområdet.

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.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østsinnilinna 775 ,2870 DOKKA 99 m²	1984	4 sov	16-09-2024	1 900 000	**1 850 000**		1 850 000	**18 687**
2	Odnesvegen 355 ,2870 DOKKA 161 m²	1955	4 sov	23-03-2026	2 650 000	**2 650 000**		2 650 000	**16 460**
3	Brurudsvea 6 ,2870 DOKKA 152 m²	2002	3 sov	26-05-2020	2 390 000	**2 325 000**		2 325 000	**15 296**
4	Hombsvegen 446 ,2870 DOKKA 204 m²	1985	3 sov	05-03-2025	2 100 000	**1 975 000**		1 975 000	**9 681**
5	Brurudsvea 31 ,2870 DOKKA 155 m²	1981	3 sov	18-10-2025	1 750 000	**1 750 000**		1 750 000	**9 511**
6	Framnesvegen 6 ,2879 ODNES 160 m²	1957	4 sov	02-11-2025	1 850 000	**1 700 000**		1 700 000	**9 043**
7	Østsinnilinna 1053 ,2870 DOKKA 74 m²	1930	2 sov	28-06-2017	500 000	**650 000**		650 000	**8 784**
8	Gjøviklinna 790 ,2879 ODNES 162 m²	1960	3 sov	28-02-2026	1 100 000	**1 000 000**		1 000 000	**6 173**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.		8 943
Forsikring, estimert	Kr.		11 144
Kostnader vei, estimert	Kr.		2 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**22 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 090 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 950 000**

Garasje/uthus/hundehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus/hundehus	Kr.		**450 000**

Lekehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Lekehus	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 430 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**600 000**

Kommentar
Stor opparbeidet tomt med rikelig beplantning, gode solforhold og noe utsikt, kort avstand til offentlig veg.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**6 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	153			153	40
Loftetasje	66			66	
Underetasje	127			127	
SUM	**346**				**40**
SUM BRA	**346**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, peisestue, tv-stue, bibliotek/kontor, bad, soverom, vaskerom 2		
Loftetasje	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott, kott 2		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, peisestue, kjøkken, soverom, dusjrom/garderobe, badstue, bod, bod 2, bod 3, toalettrom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2025 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Beiset utvendig, nye takrenner, stige og plattform for piper. Byttet glass i 6 vinduer i stue.

Garasje/uthus/hundehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		61		61	
SUM		**61**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, 2 biloppstillingsplasser, vindfang, hundehus med flere bur	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2025 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Lekehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	4
SUM		**7**			**4**
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2025 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Ole-Jonny Kalstad	Takstingeniør
	Tone Svendsrud	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	123	40		0	2417.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Puffen 125

Hjemmelshaver
Svendsrud Håkon Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Innholdsrik enebolig beliggende på Østsinni, i Nordre Land, 11 km fra sentrum av Landsbyen Dokka. Fin og solrik beliggenhet. Området består av eneboliger, landbrukseiendommer og fritidsboliger. 3 km til Gry nærmiljøanlegg som ligger på Østsinni. Fine rekreasjonsmuligheter med skog- og marka områder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat borehull på eiendommen. Opplyst at vann er dårlig, ikke tilfredstillende smak og lukt av drikkevannet. Anbefales at det monteres renseanlegg på vannet.
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.

Tilknytning 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

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016-2027 Nordre Land kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 2 418 m², tilnærmet flat/slakt skrånet og rikelig med beplantning. Kjøkkenhage og bærbusker, murt plass for bålvarme. Belegningsstein og grus på gårdsplass. Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	84644112	Fullverdi		11 144

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.05.2026	Egenerklæringen samsvarer med takstingeniørens egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Energirapport	02.06.2026	Enova.no	Gjennomgått	5	Ja
Eiendomsverdi.no	02.06.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	02.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.10.1969	Fra Nordre Land kommunes byggesaksarkiv.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	03.05.1968	Tegninger fra Nordre Land kommunes byggesaksarkiv.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PM2161

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. mai 2026

Oppdragsnummer
71-0087/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Puffen 125, 2870 DOKKA

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Grete Marie Svendsrud

Fullmektige
Tone Svendsrud for Grete Marie Svendsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. september 1969

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84644112
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hagen rør

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hagen rør

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hagen rør

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rønningen byggtjenester - takrenner, takstiger og feieplattform 2024. Nye takplater - skiftet cirka 1990 - ukjent av hvem.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Dert er ikke gjort siden byggeåret

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Eltilsyn 2025

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borret etter vann 2022 omlegging fra brønn til borrehull.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Tettet igjen noen vinduer i stue i tillegg endret på bad.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Privat

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Oljetank og oljerløfteranlegg er fjernet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kommer på

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjennomført.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det kom inn vann i kjeller på grunn av defekte takrenner så vannet trengte seg inn gjennom kjellermuren.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Mus på loft og i vedbod

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er mulig med egen utleiedel i kjeller, med stue, kjøkken bad og soverom

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Men den er fjernet.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Drikkevannet har lukt og smak som ikke er tilfredsstillende. Men vannprøver er godkjent som drikkevann. Anbefaler å installere renseanlegg.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0087/26

Nordre Land kommune
Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka
Telefon: 61 11 60 00

Utskriftsdato: 19.05.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Land kommune

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Puffen 125, 2870 DOKKA								

Avtale 9463 (Avgiftsadresse: Puffen 125 (Orreholtet))

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

E-post: postmottak@nordre-land.kommune.no

Utskriftsdato: 21.05.2026

Pipe og ildsted

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Land kommune

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Puffen 125, 2870 DOKKA								

Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	
Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 2024
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 2025
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Type avvik/anmerkning: Tegelpipe er tildekket med matrielle som hindrer innsyn som sprekker og sotgjennomslag
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Ved spørsmål angående pålegg / mangler, ta kontakt med feiervesenet ved Kim Løkken Sørlien: 46 18 96 37

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lektor Håkon Svendsrud,
2870 Dokka.

Midlertidig innflyttingstillatelse.

Med hjemmel i bygningslovens § 99 innvilges De midlertidig innflyttingstillatelse på overetasjen samt loftsetasje.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Kledning av garasjer med brannhemmende kledning.
2. Montering vippeporter.
3. Montering avtrekkskanaler.

Bygget er oppført etter approberte tegninger samt bygningsrådets vedtak i sak nr. 107/69.

Vi ber Dem underrette bygningsjefens kontor når nevnte arbeider samt nybelleiligheten i underetasjen er utført.

Dokka den 17. oktober - 69

Rudi Thorstensen.
bygningssjef.

Dokka den 27. november- 69

Lektor Håkon Svendsrud,
2870 Dokka.

Ferdigattest.

Med hjemmel i bygningslovens § 99 innvilges det ferdigattest på Deres enebolig på g.nr. 123 br.nr. 4.

Bygget er oppført i samsvar med bygningsrådet vedtak i sak 107/68 samt approberte tegninger. Underetasjen er imidlertid innredet med 1 leilighet som tilfredsstiller bygningslovens § 74.

Iflg. Den Norske Stats Husbank, H B blad 9712 skal også privatfinansierte bygg arealmåles av Husbanken. Iflg. Forskrifter om tilskott til oppføring av bolighus § 3 skulle følgende rom i underetasjen være refusjonsberettiget:

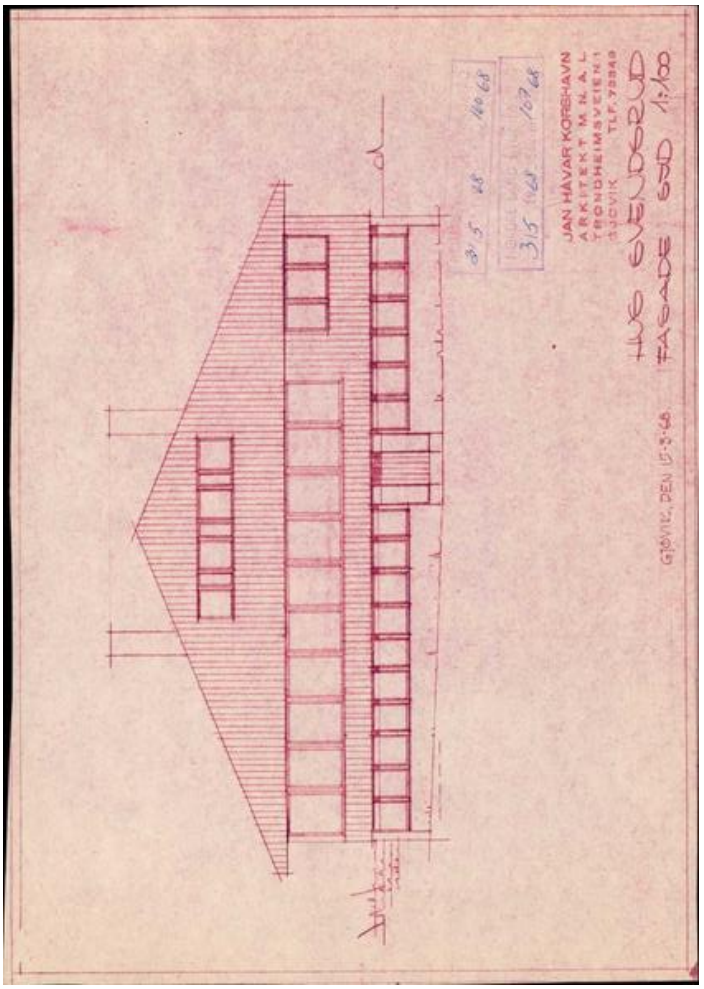
Stue	36,44 m^2
Kjøkken	8,41 "
Soverom	8,99 "
Entre	9,65 "
Bad 009	6,50 "
We	2,40 "
Dusj,omkledn.vaskerom	15,48 "
	87,87 m^2.

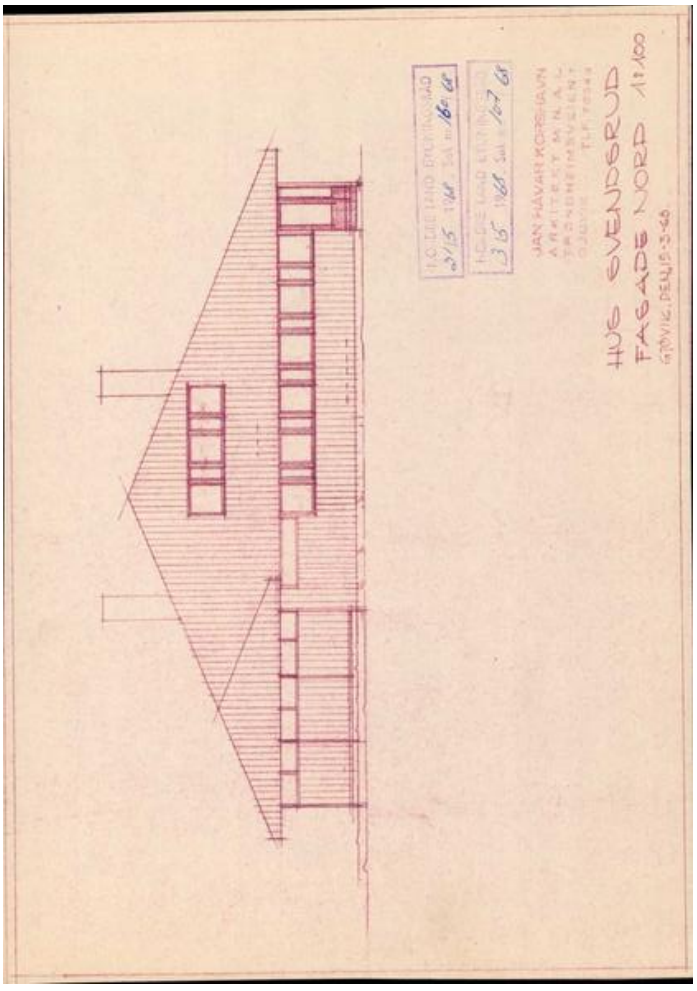
Iflg. gjeldende bestemmelse skulle Deres refusjon for omsetningsavgift for underetg. utgjøre:

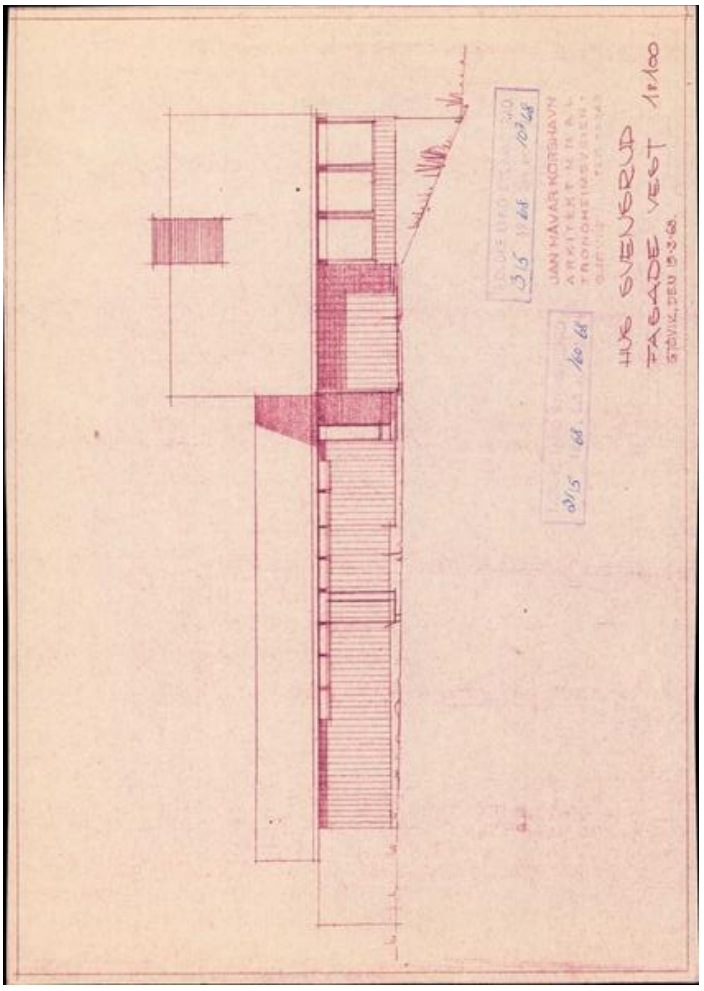
0 - 50 m^2 a kr. 160,-	Kr. 8.000,-
50 - 87 " a kr. 110,0	" 3.960,-
	Kr.11.960,-

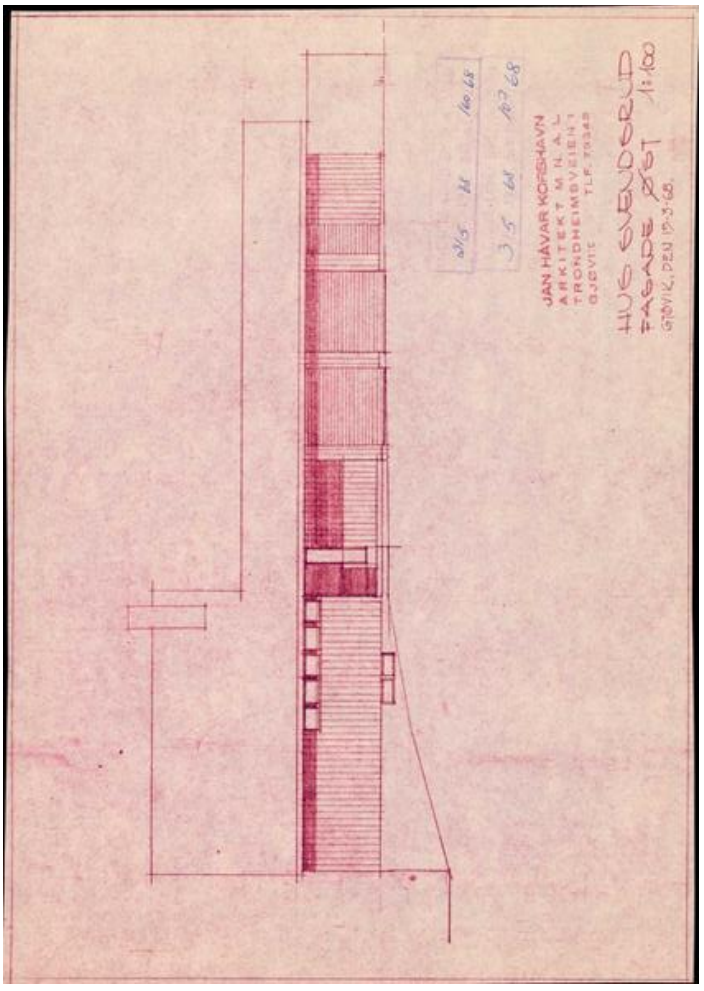
Jeg gjør oppmerksom på at det ikke tilligger bygningssjefen å arealberegne boliger for refusjon av omsetningsavgift.

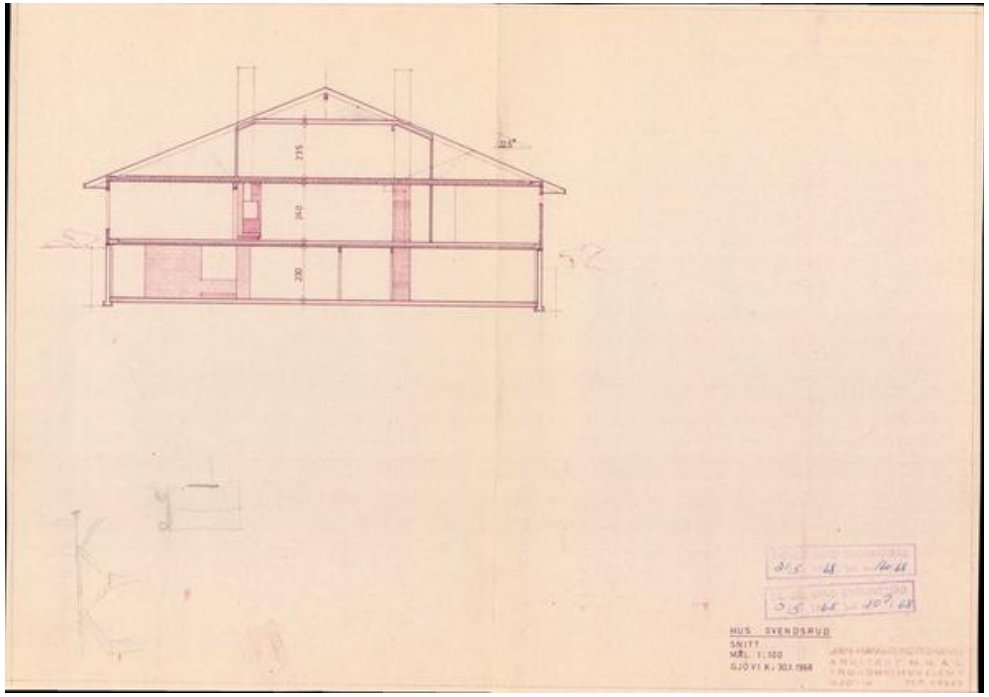
Rudi Thorstensen.
bygningssjef i N. Land

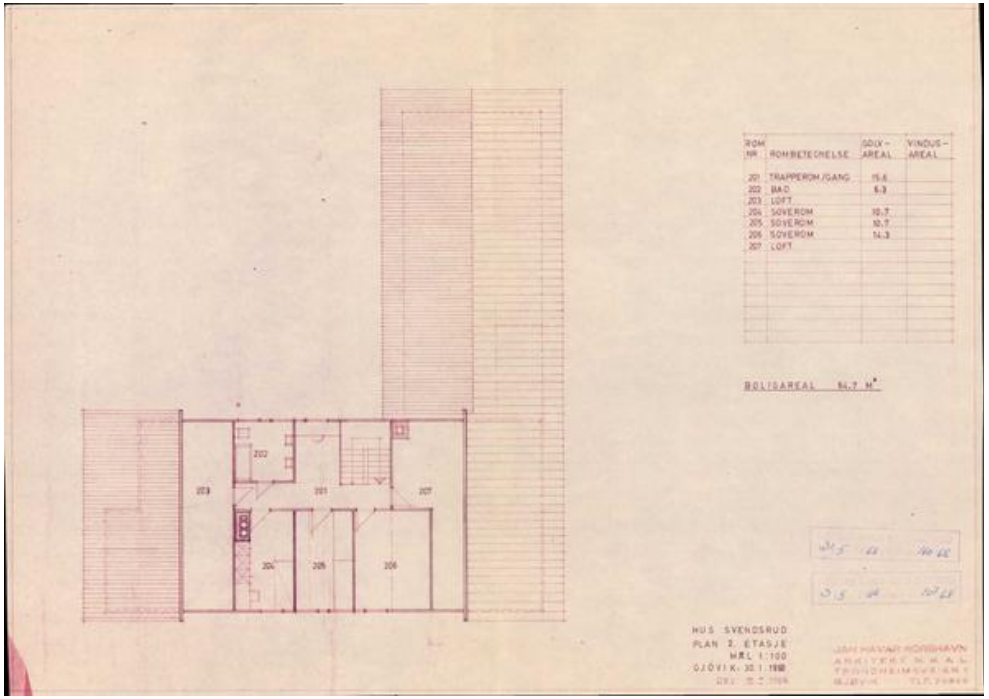

HUS EVENSRUD
FASADE SØD 1:100
JAN HAVAR KORSHAVN
ARKITEKT M.N.A.L.
TRONDHEIMSVEIEN 1
TLF. 75540
GJØVIK, DEN 15-3-68

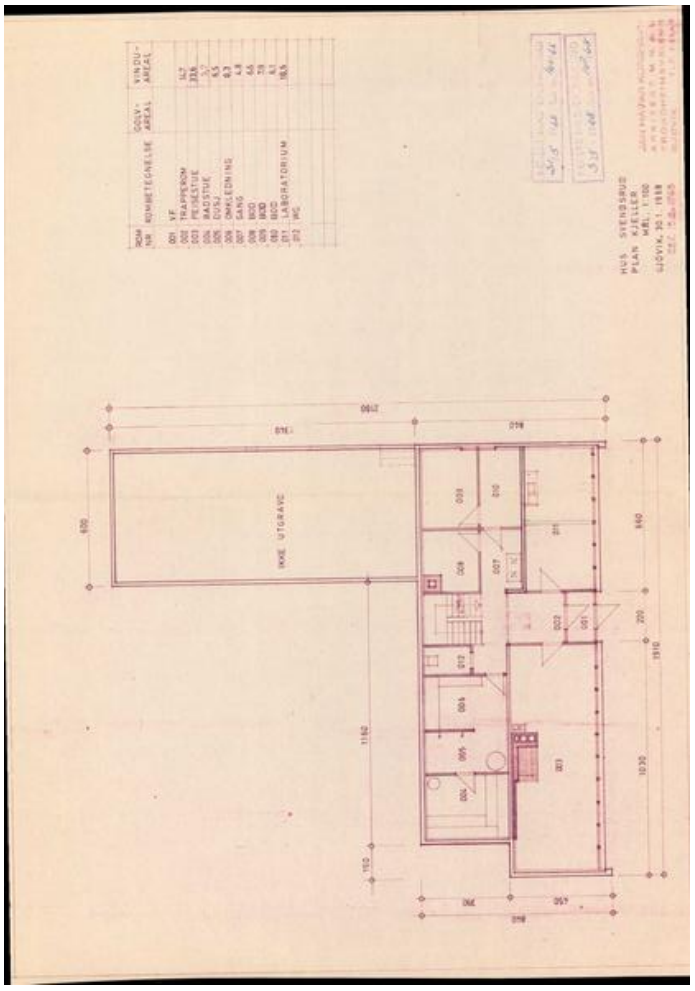

HUS EVENSRUD
FASADE NORD 1:100
GJØVIK, DEN 15-3-68

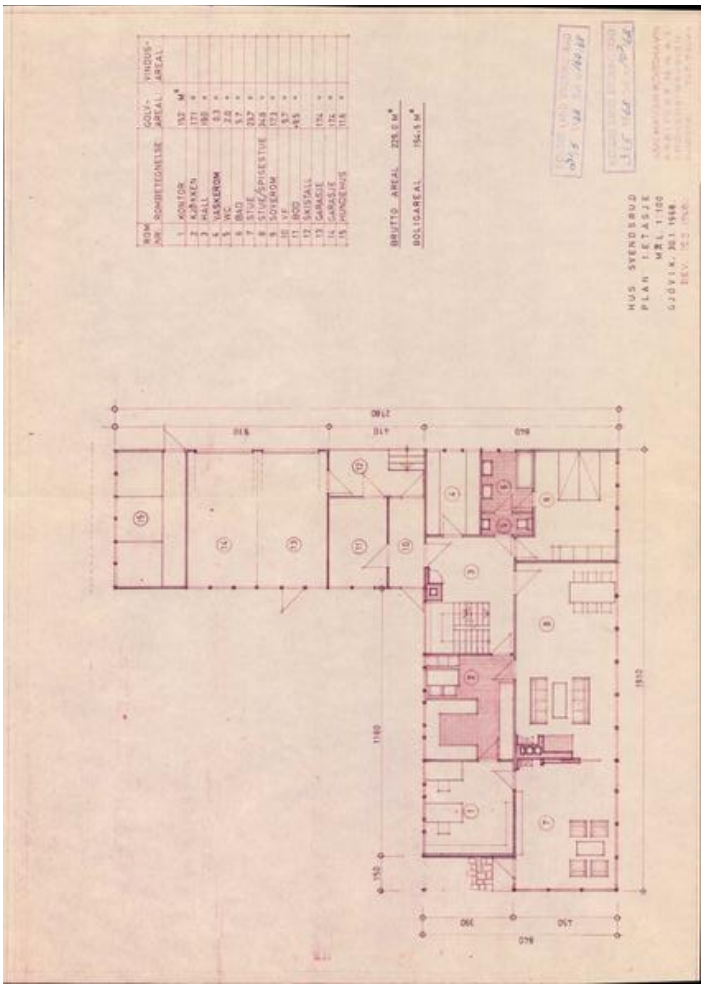

HUS SVENDERUD
FASADE VEST 1:100
GJØVIK, DEN 19.3.68.
JAN HÅVAR KORSHAVN
ARKITEKT M.N.A.L
TRONDHEIMSVEIEN 1
GJØVIK


HUS SVENDERUD
FASADE ØST 1:100
GJØVIK, DEN 19.3.68.
JAN HÅVAR KORSHAVN
ARKITEKT M.N.A.L
TRONDHEIMSVEIEN 1
GJØVIK


HUS SVENDSRUD
SNITT
MÅL 1:100
GJØVIK 303.1968


ROM NR.
ROMBETEGNELSE
GULV-AREAL
VINDUS-AREAL
201 TRAPPEROM/GANG 15.6
202 BAD 6.3
203 LOFT
204 SOVEROM 10.7
205 SOVEROM 10.7
206 SOVEROM 14.3
207 LOFT
BOLIGAREAL 64.7 M²
HUS SVENDSRUD
PLAN 2. ETASJE
MÅL 1:100


HUS SVENDSRUD
PLAN KJELLER
M:EL. 1:100
GJØVIK 30.1.1968
IKKE UTGRAVE


HUS SVENDSRUD
PLAN 1.ETASJE
M:EL. 1:100
GJØVIK 30.1.1968
BRUTTO AREAL 226.6 M²
BOLIGAREAL 154.5 M²

Utskriftsdato: 19.05.2026

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka
Telefon: 61 11 60 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Land kommune

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Puffen 125, 2870 DOKKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Kontrollgebyr septik	268,75 kr
Fradrag Hj.Kompost	-312,50 kr
Kontrollgebyr septik	215,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	2 508,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 785,00 kr
Dunksamarbeid renovasjon	3 875,00 kr
Sum	**8 339,25 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Dunksamarbeid renovasjon	25%	1	4125.00	1/1	0 %	4 125,00 kr	2 062,50 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	3	620.00	1/1	0 %	1 860,00 kr	930,00 kr
Kontrollgebyr septik	0%	1	450.00	1/1	0 %	450,00 kr	225,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1045352	2.40	1/1	0 %	2 508,00 kr	1 254,00 kr
					Sum	**8 943,00 kr**	**4 471,50 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Nordre Land kommune

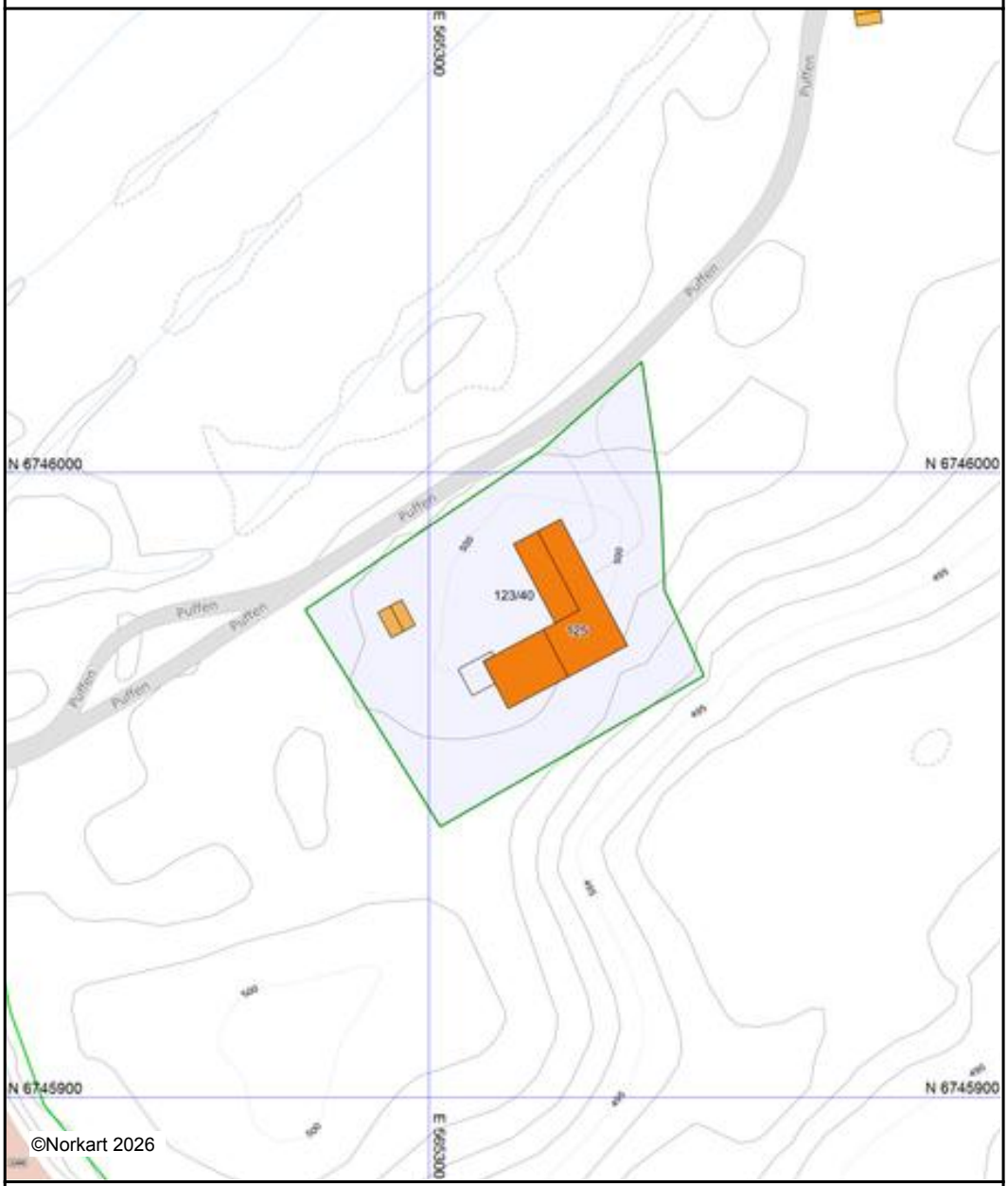
Grunnkart

Eiendom: 123/40
Adresse: Puffen 125
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



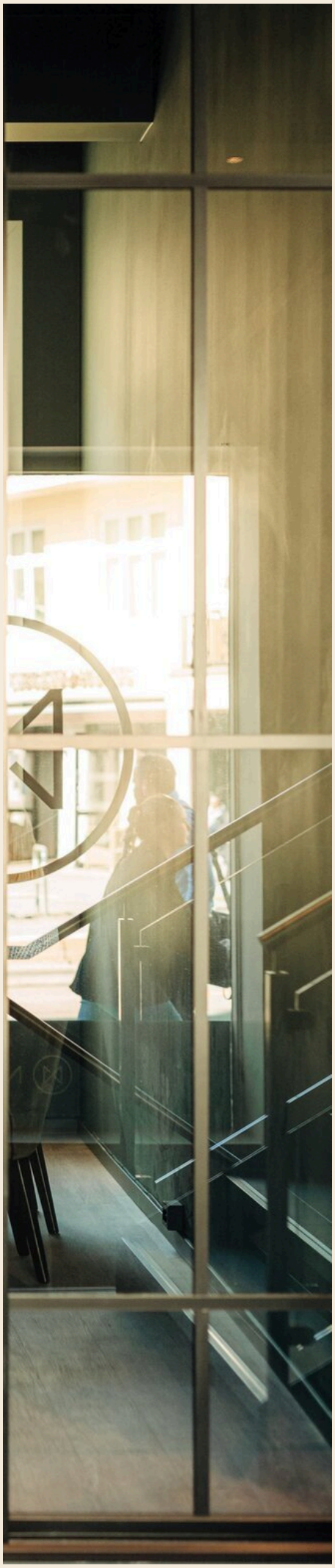
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

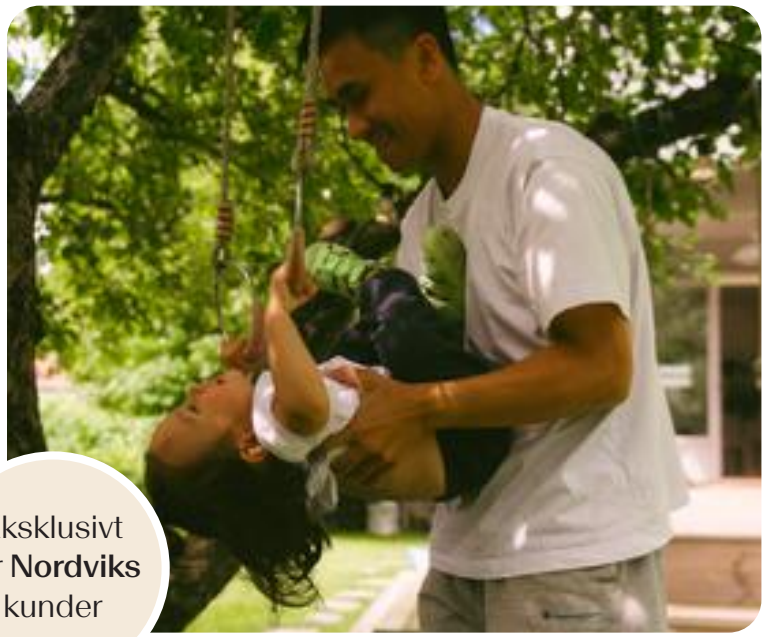


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner 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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0087/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Puffen 125 2870 DOKKA
Matrikkel: Gnr 123, bnr 40 (ideell andel 1/1) i Nordre Land kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Mats J. Kolsrud

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Gjøvik
m.kolsrud@nordvikbolig.no
476 60 212