PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

JERPEVEGEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Jerpevegen 8, 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 77, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12139-22721 **Eiendomsverdi ref nr:** YJ5138

Autorisert foretak: Takst & Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Erik Øynebråten **Vår ref:** Jan Erik Øynebråten

Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten
Eiendomsmegler MNEF / Ingeniør / Takstmann MNTF

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 & Eiendomsrådgivning AS

Takst & Eiendomsrådgivning AS ble etablert i 2008 av Jan Erik Øynebråten, som har bakgrunn som bygningsingeniør, eiendomsmegler og takstmann/bygningssakkyndig, og har arbeidet i eiendomsmarkedet i Hallingdal siden 1994.
Takstmannen/bygningssakkyndige er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredstillende utdanningssystemer, dataverktøy og forsikringsordninger for sine medlemmer.

Rapportansvarlig

Jan Erik Øynebråten
Uavhengig Takstingeniør
janerik@takstkonsulenten.no
941 45 000

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

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

Bolig over 4 halve plan oppført i 1981.
For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrifter fra før 1997.
For kjøkken og bad 1 etasje som ble oppgradert/etablert i 2001/2002 etter reglene i byggeforskrifter i perioden 1997-2010.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

Gå til side

Tak er tekket med pappshingel.
Takrenner og nedløp i stål.
Takstige for feier er montert.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.
Vinduer i malt tre med 3 lags isolerglass.
Kompakte ytterdører i malt tre med glassfelt.
Balkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass.
Terrasse/balkong totalt ca 45 m2, hvorav ca 26 m2, er takoverbygd, er oppført i tre.
Inngangsparti/uteplass har skiferlag betongplate, ca 26 m2.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv er belagt med gulvbelegg, tepper, fliser og laminatparkett.
Vegger er hhv malte overflater, malt glassfiberstrie og kledd med trepanel.
Himling har hhv malt glassfiberstrie og er kledd med takess-plater.
Deler av vegger er nylig overflatebehandlet ifb med utbedring etter fuktskade.
Plate på mark i armert betong.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Elementpipe og brannmur er pusset og malt.
Peisovn i stue (ny i 2020).
Innvendig trapp i malt tre.
Innvendige malte finerdører.

VÅTROM

Gå til side

Bad i kjeller ble pusset opp i 2001/2002.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er belagt med malt glassfiberstrie.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjhjørne.

Vaskerom har flislagt gulv med gulvvarme.
Vegger har malte betongoverflater.
Himling er kledd med trepanel.
Benkeplate, overskap samt høyskap.
Skyllekum i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin.

Bad i 1 etasje har gulv belagt med gulvbelegg.
Vegger er belagt med våtromstapet.
Himling er kledd med takess-plater.
Servantskap med heldekkende servant, 2 overskap, sideskap samt speil med lyslist.
Servant, wc samt dusjkar.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken har gulv belagt med laminatparkett.
Vegger er belagt med malt glassfiberstrie. Fliser over kjøkkenbenk.
Himling er kledd med takess-plater.
Kjøkkeninnredning med skrog i laminat med under- og overskap med profilerte dører/fronter i tre.
Benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn samt microbølgeovn.
Kjøkkeninnredning ny i 2001/2002.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger hhv i kobber samt type rør i rør system i plast/pvc.
Rør i rør nytt i 2001/2002.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i vinduer.
198 liter varmtvannsbereder plassert i vaskerom.
Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer samt digital strømmåler.
Elbil-lader montert.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering skiftet sommer 2026.
Pga terrasse ble det ikke skiftet drenering på deler av gavlvegg mot nordvest.
Grunnmur i Leca på fundament i betong.
Forstøtningsmurer hhv murt og i betong forblendet med skifer.
Tomten er skrånende sydvestvendt og er hovedsakelig opparbeidet og tilsådd/beplantet.
Gårdsplass er belagt med belegningsstein.
Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc.
Det er varmekabler på utvendig vannledning.
Vannledning fra vaskerom til tilkoplingskum ny i 2026.

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

Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Ferdigattest datert 11.09.1981.
På byggemeldte tegninger er ett rom angitt "mat", der er det nå etablert ett bad. Det er uvisst om dette er omsøkt/godkjent.
Nesbyen kommune har pr 04.06.2026 godkjent bruksendring fra bod til soverom.

Garasje

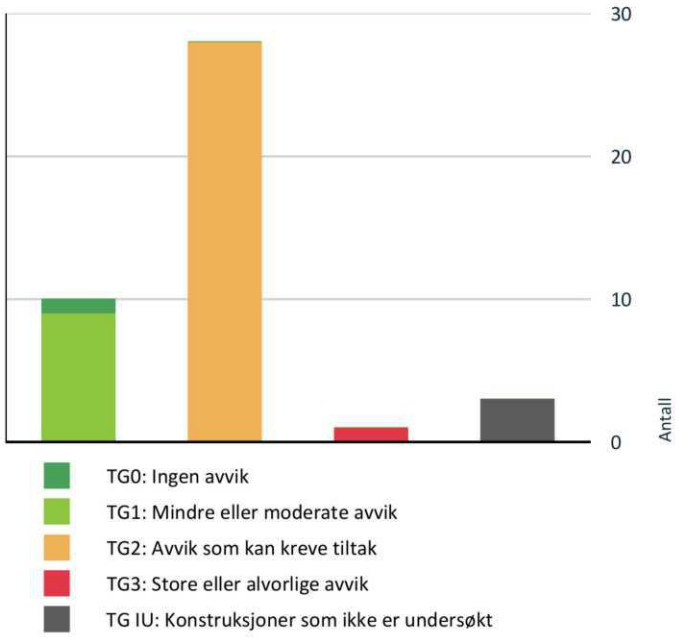
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest er ikke fremlagt. Byggesøknad godkjent 30.06.1983.

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

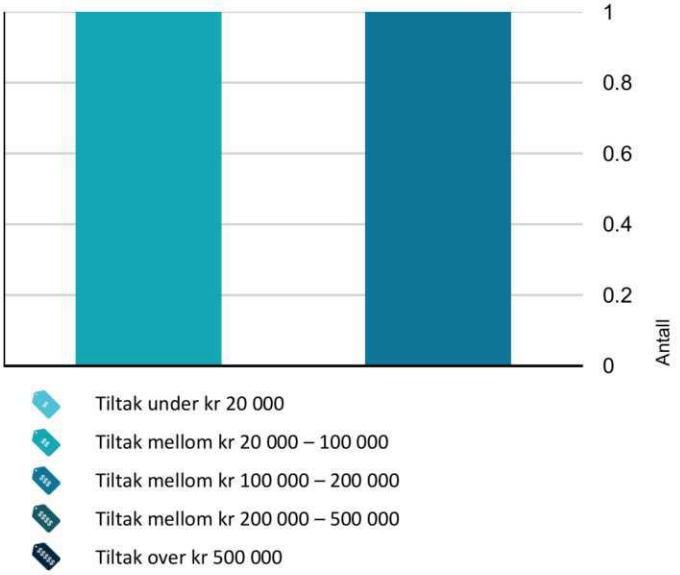
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst & Eiendomsrådgivning AS har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport for bolig på eiendommen Jerpevegen 8, gnr. 77 bnr. 156 i Nesbyen kommune, mht. salg av eiendommen.
Det er forutsatt i denne takst at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven eller annet lovverk og reguleringsbestemmelser. Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Rommenes bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940 Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Grunnboksutskrift er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som kan ha betydning for dette takstdokument.
Iflg. instruks fra Norsk Takst skal det ansettes kostnadsestimat ved TG2, dette er imidlertid utelatt da det ikke er krav ihht. forskrift.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje, uthus o.l er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Iflg. eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
God standard.

Vedlikehold
Bygningen bærer noe preg av alder og noe slitasje samt etterslep på vedlikehold..

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med pappshingel.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Mht registrerte fuktrender på pipe innvendig må det undersøkes nærmere mht at det er tett ved pipe og gjennomføringer i tak, herunder innfesting av takstige.
Taktekke er 45 år og utskifting må påregnes i nær fremtid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.
Takstige for feier er montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Takstige er festet gjennom taktekke og det må undersøkes nærmere at det er tett ved innfesting.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte noe overflateslitasje samt stedvis noe svertesopp samt mindre oppsprekking i enkelte panelbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling/utskifting anbefales for å unngå fuktskader.





Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med 3 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis litt overflateslitasje og oppsprekking i malingssjikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales for å unngå fuktskader.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Kompakte ytterdører i malt tre med glassfelt.
Balkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis litt overflateslitasje og oppsprekking i malingssjikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales for å unngå fuktskader.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/balkong totalt ca 45 m2, hvorav ca 26 m2, er takoverbygd, er oppført i tre.
Inngangsparti/uteplass har skiferlag betongplate, ca 26 m2.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte generelt slitasje på terrasse og rekkverk med bl.a malingsflass.
Registrerte skader på enkelte skiferheller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales for å unngå fuktskader.
Skadede skiferheller anbefales utskiftet.





Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med gulvbelegg, tepper, fliser og laminatparkett.
Vegger er hhv malte overflater, malt glassfiberstrie og kledd med trepanel.
Himling har hhv malt glassfiberstrie og er kledd med takess-plater.

Deler av vegger er nylig overflatebehandlet ifb med utbedring etter fuktskade.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis mindre oppsprekking mellom skjøter i laminatparkett.
Registrerte fuktmerker, saltutslag og malingsflass stedvis på nedre del av enkelte delevegger oppført i Leca. Dette på vegger beliggende inne i bygget og ikke mot grunnmur, det kan skyldes fuktopptrekk fra underliggende betonggulv.
Det ble utført søk på nedre del av vegger samt betonggulv med Protimeter MMS2 fuktindikator uten at denne ga unormale utslag på befaringstidspunktet.

Generelt eldre overflater med varierende grad av slitasje.
Fargenyanser på overflater etter tepper, møbler o.l samt enkelte spiker/skruehull må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ny eier må selv vurdere om det er hensiktsmessig å legge om gulv/legge nytt laminatgulv.
Det må undersøkes nærmere mht fuktmerker på innvendige delevegger, det er uvisst hvorvidt dette skyldes fuktopptrekk fra underliggende betongplate og/eller om det har sammenheng med lekkasje på utvendig vannledning eller har andre årsaker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Plate på mark i armert betong.
Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Se Pkt Overflater mht fuktmerker på delevegger mht mulig fuktopptrekk fra betonggulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Se Pkt Overflater, rom under terreng samt drenering.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe og brannmur er pusset og malt.
Peisovn i stue (ny i 2020).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Registrerte fuktrender på pipe i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Må undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.



TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt.
På befaring 25.03.2026 ble det påvist utvendig lekkasje i hovedvannledning inn til boligen og det ble ved hulltaking og fuktmåling påvist fukt i deler av vegger og gulv under terreng. Eier har gjennom sitt forsikringsselskap foretatt utbedringer der bl.a den nedre delen av inntektede vegger er utskiftet. det ble samtidig foretatt utskifting av drenering, og arbeidene er nylig avsluttet. Derfor er det ikke foretatt hulltaking på siste befaring.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis litt overflateslitasje samt litt knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige malte finerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrerte at dør til kjøkken er i kontakt med gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør må justeres.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad ble pusset opp i 2001/2002.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er belagt med malt glassfiberstrie.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjhjørne.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Vegger er belagt med fliser.
Himling er belagt med malt glassfiberstrie.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med gulvvarme.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til minus 5 mm, dvs sluk er beliggende høyere enn gulv i rommet for øvrig, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt/membran ved terskel.
Laveste punkt i rommet er ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk i gulv i dusjhjørne.
Det er ukjent om det er tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dersom det er membran er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilering ved lufteventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i rommet er i Leca og hulltaking derfor ikke mulig/relevant.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom har flislagt gulv med gulvvarme.
Vegger har malte betongoverflater.
Himling er kledd med trepanel.
Benkeplate, overskap samt høyskap.
Skyllekum i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for vaskerommet.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har malte betongoverflater.
Himling er kledd med trepanel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 25 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt/membran ved terskel.
I hjørne bak varmtvannsbereder er det ikke lagt fliser.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Se også Pkt Sluk, membran og tettsjikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv.
Ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeplate, overskap samt høyskap.
Skyllekum i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilering ved lufteventil i himling samt i vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i rommet er i Leca og vann- og avløpsledninger er montert som åpent anlegg slik at eventuell lekkasje vil bli ført til gulv, hulltaking derfor ikke mulig/relevant.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har gulv belagt med gulvbelegg.
Vegger er belagt med våtromstapet.
Himling er kledd med takess-plater.
Servantskap med heldekkende servant, 2 overskap, sideskap samt speil med lyslist.
Servant, wc samt dusjkar.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2) på tilgjengelige steder i rommet på befaringen og det var ikke unormale utslag. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er belagt med våtromstapet.
Himling er kledd med takess-plater.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med gulvbelegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv under dusjkar.
Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med heldekkende servant, 2 overskap, sideskap samt speil med lyslist.
Servant, wc samt dusjkar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering ved lufteventil i himling samt i vindu.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vindfang bak dusjkar uten å påvise unormale forhold.
Måling foretatt med Protimeter MMS2, iflg. bruksanvisning er verdi opp til 17 (faktisk % fuktinnhold i tre) å betrakte som tørt og verdier fra 17 til 20 risikoverdier mens verdier over 20 er å betrakte som våt tilstand.
Måleresultat: 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har gulv belagt med laminatparkett.
Vegger er belagt med malt glassfiberstrie. Fliser over kjøkkenbenk.
Himling er kledd med takess-plater.
Kjøkkeninnredning med skrog i laminat med under- og overskap med profilerte dører/fronter i tre.
Benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn samt microbølgeovn.
Kjøkkeninnredning ny i 2001/2002.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte mindre oppsprekking i enkelte skjøter mellom laminatparkett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ny eier må selv vurdere om det er hensiktsmessig å legge om gulv/legge nytt gulv.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger hhv i kobber samt type rør i rør system i plast/pvc.
Rør i rør nytt i 2001/2002.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

198 liter varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoplet elektrisitet via stikkontakt, jmf dagens krav skal det være fast tilkopling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 med sikringsskap med automatsikringer samt digital strømmåler.

Elbil-lader montert.
DLE kontroll utført av Føie 06.01.2025 og det ble ikke registrert avvik.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981 Skiftet sikringsskap og sikringer i 2025.

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra Hadding Elektro AS datert 21.02.2025 vedr inst elbil-lader og ombygging av sikringsskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

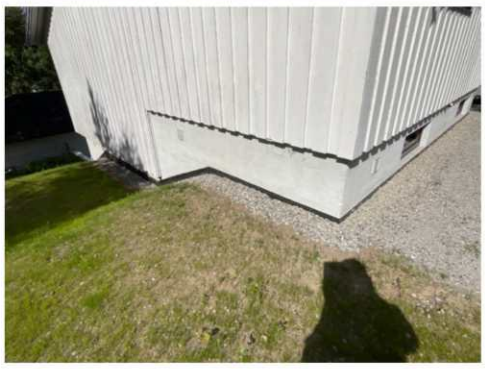
TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering skiftet sommer 2026.
Pga terrasse ble det ikke skiftet drenering på deler av gavlvegg mot nordvest.
Ved befaring 25 mars 2026 ble det oppdaget lekkasje i utvendig vannledning. Det ble på samme befaring registrert høye fuktverdier i rom under terreng. Eier kontaktet da forsikringsselskap og det ble igangsatt utbedringer.





Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i Leca på fundament i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Registrerte stedvis enkelte mindre sprekker samt malingsflass.
Registrerte fuktmerker og saltutslag på grunnmur i boder.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det må undersøkes nærmere hvorvidt det er behov for forsterking av mur der det er horisontal-sprekk i muren.







TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer hhv murt og i betong forblendet med skifer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende sydvestvendt og er hovedsakelig opparbeidet og tilsådd/beplantet.
Gårdsplass er belagt med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte noe ujevnheter/mindre setninger i belegningsstein.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ny eier må selv vurdere om det er hensiktsmessig å korrigere/legge om belegningsstein.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc.
Det er varmekabler på utvendig vannledning.
Vannledning fra vaskerom til tilkoplingskum ny i 2026.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Målte høyde på rekkverk på terrasse til 91 cm, krav var 90 cm på byggetidspunktet, jmf dagens krav skal rekkverk være minimum 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1984

Kommentar
Iflg. eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen bærer noe preg av alder og slitasje.

Beskrivelse
Garasje er oppført på fundamenter/gulv på grunn i armert betong.
Yttervegger er oppført hhv i Leca som er pusset og i bindingsverk, kledd utvendig med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp i stål.
Boddør i tre.
Vippeport i tre.

Kommentar.
Bygningen bærer noe preg av alder og slitasje.

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

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

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

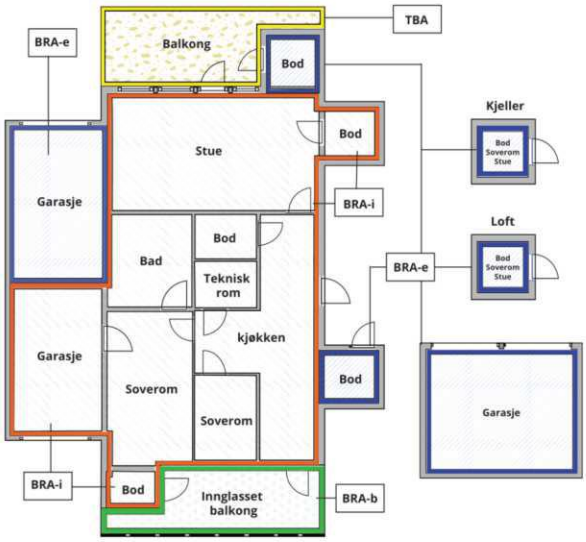
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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)**
Kjeller	78			78	26
1. Etasje	82			82	45
SUM	**160**				**71**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Vindfang, hall m/trapp, soverom, bad, vaskerom, kjellerstue, bod		
1. Etasje	Vindfang, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue		

Kommentar

Boligen er oppført over 4 halv-plan/halv-etasjer.
Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest datert 11.09.1981.
På byggemeldte tegninger er ett rom angitt "mat", der er det nå etablert ett bad. Det er uvisst om dette er omsøkt/godkjent.
Nesbyen kommune har pr 04.06.2026 godkjent bruksendring fra bod til soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet sikringer og montert elbil-lader i 2025.
Div utbedringer/utskiftinger drenering samt på deler av innlektede vegger i rom under terreng etter lekkasje på utvendig vannledning i 2026. Ny drenering er utført i juni 2026 rundt hele huset bortsett fra ca 4 m under verandaen på husets nordside.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er ikke fremlagt. Byggesøknad godkjent 30.06.1983.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Jan Erik Øynebråten	Takstingeniør
	Birger Solberg	Kunde
29.6.2026	Jan Erik Øynebråten	Takstingeniør
	Birger Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	77	156		0	824.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jerpevegen 8

Hjemmelshaver
Solberg Birger

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig veg.

Tilknytning vann

Tilkoplet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilkoplet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026		Gjennomgått		Ja
Eier	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.04.1976		Gjennomgått		Nei
Skaderapport	27.04.2026		Gjennomgått		Ja
Rapport fra Ocab vedr utbedringer	28.06.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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/YJ5138

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

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Jon Christian Poulson
97599493
Takstnett AS

Skadenummer: 297408
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 27.04.2026

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	297408
Forsikringsselskap / Saksbehandler	WaterCircles Forsikring / John Fagerli
Kunde / Forsikringstaker	Birger Solberg
Skadestedets adresse	Jerpevegen 8 3540 NESBYEN
Kontaktperson	Birger Solberg (Kunde) tlf. 98889803 birger.solberg@nmbu.no
Skadedato	23.03.2026
Besiktigelsesdato	23.04.2026



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Birger Solberg	Forsikringstaker	98889803	birger.solberg@nmbu.no
Jon Christian Poulsson	Takst	97599493	jon.christian@takstvest.no

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap		
☐Ja	☐Nei	☒Vet ikke

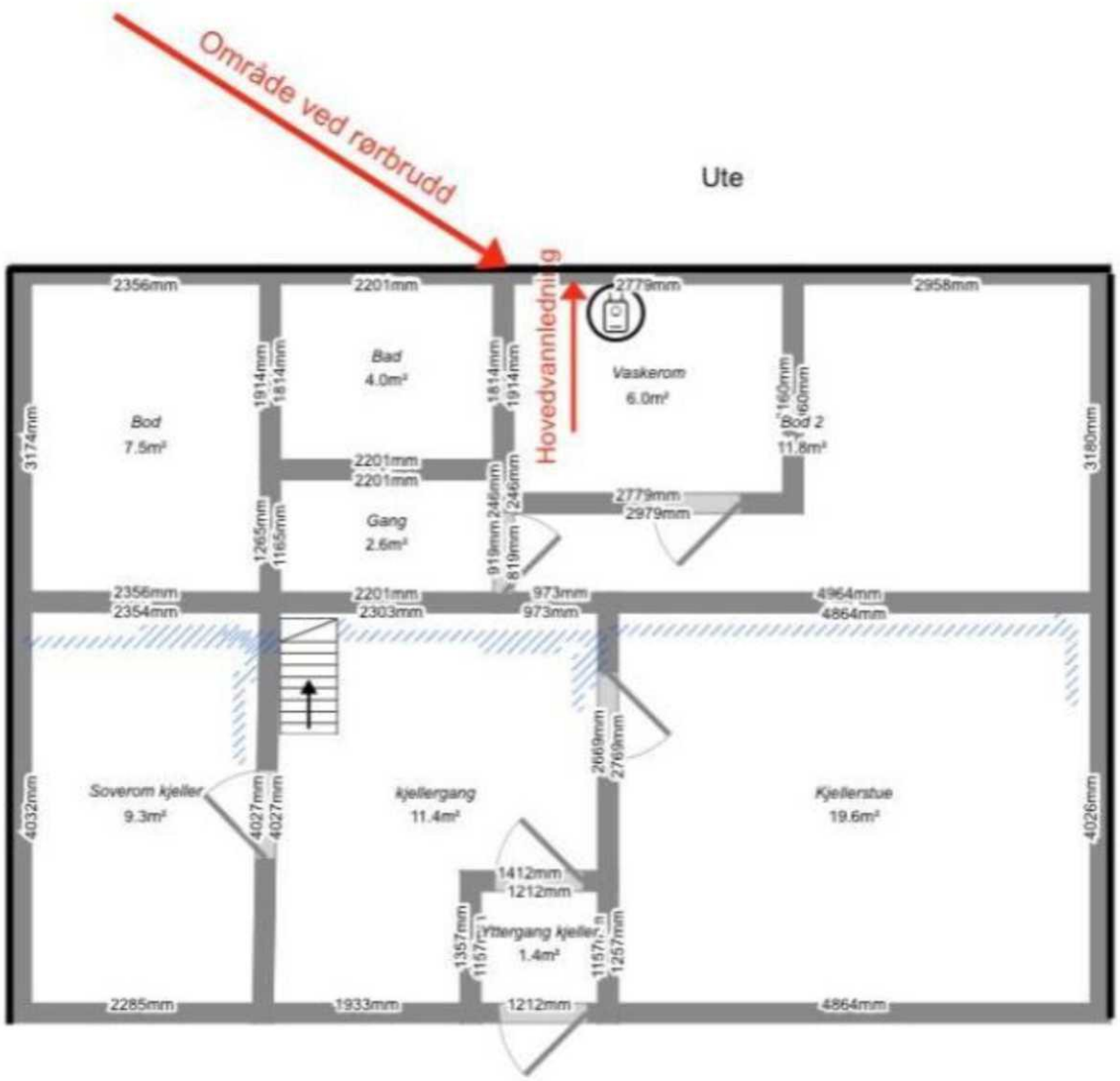
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Enebolig	160	1981	

Øvrig informasjon om objektet
Enebolig, kjeller under grunn i deler av byging under terreng. Bolig over 4 halve plan.

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse

Etasje 1



Plantegning. Vegger uthevet med svart strek er yttervegger som er helt eller delvis under terreng.

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	**L (mm)**	**B (mm)**	**H (mm)**	**m²**	**Gulv**	**Vegg**	**Tak**	**Øvrig informasjon**
Kjeller				**19,6**				
	Struktur							
Gang				**11,4**				
	Struktur							
Soverom 1				**9,3**				
	Struktur							

Årsak til skade

Type skade

☒Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☐Øvrige:

Installasjon	**Kilde**	**Årsak**
G. Utvendig vann- og avløpsanlegg	D. Rørdel/skjøt, kupling, sluk	E. Slitasje og elde (normalt > 30 år)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Lekkasje fra kobling på hovedvannledning.
Ved befaring var bruddet ikke mulig å lokalisere, da bruddet ligger under muren.
Rør fra byggeår, 1981.
Årsak til årsak konkluderes med slitasje/elde.



Pil viser hvor vann kommer ut under grunnmur.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐*Ja*☒*Nei*
Lekkasjen ble oppdaget i forbindelse med en tilstandsbefaring, utført 25.03.2026, hvor takstmann og eier hørte suse lyd i fra bakken utenfor huset.
Det er usikkert hvor lenge lekkasjen har pågått.

Tidligere eller utviklet skade: ☐*Ja*☒*Nei*

Mulig regress?

Nei

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Rør er i fra byggeår 1981. Ingen grunnlag for regress mot 3.part eller produkt.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Utvendig skadeomfang:
Rørbrudd på utvendig hovedvannledning. Brudd ligger under mur.

Innvendige følgeskader:
Fuktopptrekk i vegger på soverom kjeller, kjellerstue. gang i kjeller.

Reparasjonsbehov

Rørarbeid, utvendig

Graving for lokalisering av rørbrudd og utbedring av rørbrudd.

Riving

Kjellerstue:
Flytting av innbo for tilkomst.
Riv sponplater vegg, 1 meter opp, 8,8 m2
Riv dampsperre, 1 meter opp, 8,8 m2
Riv isolasjon, 1 meter opp på vegg, 8,8 m2
Demonter gulvlist 12 meter
Demonter karmlist dør, 5,5 meter

Gang i kjeller:

Flytting av innbo for tilkomst.
Riv sponplater vegg, 1 meter opp, 8,8 m2
Riv isolasjon, 1 meter opp på vegg, 5,2 m2

Demonter gulvlist 9,9 meter
Demonter karmlist dør, 11 meter
Demonter trapp.
Flytt garderobeskap.

Soverom i kjeller:

Flytting av innbo for tilkomst.
Riv sponplater vegg, 1 meter opp, 4 m2
Riv isolasjon, 1 meter opp på vegg, 2,3 m2
Demonter gulvlist 10,3 meter

Elektrisk arbeid

De remontering av el på berørte vegger, soverom kjeller, kjellergang, kjellerstue.

Tømrerarbeid

Gjenoppbygging iht riveplan

Maling

Tapet og maling på berørte vegger, soverom kjeller, kjellergang, kjellerstue.

Tørking

OVerflate tørk soverom kjeller, kjellergang, kjellerstue.

Spesielle betingelser:Reparasjonsbehov og estimert skadekostnad er basert på kartlagt skadeomfang ved befaring.
Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: ☒Ja ☐Nei
Det ble vurdert om det var mulig kun utbedre skadeårsaken, utvendig rørbrudd, men kartlegging av innvendige følgeskader konkluderer med at det anbefales at berørte vegger åpnes.

Igangsatt arbeid

Ved befaring hadde forsikringstaker allerede bestilt graving til både å lokalisere og utbedre utvendig rørbrudd og for å forbedre utvendig drenering.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse:

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):%	
ikke avtalt.	

Annen info:

Oppsummering

Lekkasjen ble oppdaget i forbindelse med tilstandsbefaring utført 25.03.2026, hvor takstmann på tilstand og eier registrerte en suselyd fra bakken utenfor boligen. Det er usikkert hvor lenge lekkasjen har pågått.

Forsikringstaker engasjerte selv Nesbyen Pukk og Betong for å lokalisere og utbedre et utvendig rørbrudd, samt for å utbedre utvendig drenering. Arbeidet med drenering ble igangsatt på bakgrunn av tilstandsrapport datert 27.03.2026, hvor det anbefales tiltak/utskifting av drenering og fuktsikring grunnet alder og påviste forhøyede fuktverdier i kjeller.

Gravearbeidene startet tirsdag 21.04.2026, dagen før befaring. Ved befaring var det allerede gravd opp langs begge kortsidene av bygget samt langs langveggen hvor kjeller ligger under terreng (se kommunekart i rapporten).

Avstanden fra innføring av hovedvannledning under boligen til bakkekran er ca. 11,5 meter. Hovedvannledningen føres under grunnmuren og opp i vaskerom.

Entreprenør opplyser at det ved oppgraving rant vann fra under grunnmuren i retning fra området hvor rørbruddet er lokalisert. Under befaring ble vannet åpnet ved bakkekran, og det ble da observert tydelig vannsig fra under grunnmuren.

Det konkluderes derfor med at rørbruddet er plassert utilgjengelig for direkte utbedring, og at det er mest kostnadseffektivt å etablere ny vannledning fra bygningen og frem til bakkekran, ca. 11,5 meter.

Bygget har flere halvplan. Kjellerstue, soverom, gang og yttergang ligger på laveste nivå mot terreng, mens vaskerom, to boder og gang ligger på et høyere nivå, ca. 1,34 meter over laveste gulvnivå i kjeller.

Ved befaring ble det avdekket innvendige følgeskader i de lavest beliggende kjellerrommene, soverom, gang og kjellerstue.

Bilder av stedet



Pil viser hvor vann kommer ut i fra under grunnmur, område hvor lekkasjepunkt er. Pil 2 viser inn til vaskerom, hvor vannrør kommer opp.



Pil viser hvor vann kommer ut under grunnmur.



Pil viser hvor vann kommer ut under grunnmur.



kortsiden av bygget. Pil viser hvor vann kom ut under bygget når graver hadde gravet opp inn til mur. Pil 2 viser inn til kjellerstue.



Pil viser hvor vann kom ut under bygget når graver hadde gravet opp inntil mur.



utvendige oversiktsbilder.



utvendige oversiktsbilder.



Pil 1 viser hvor vannrør kommer inn i bygget, pil 2 viser område hvor bakkekranen ligger.



Graver har gravd rundt store deler av av bygget som ligger under terreng.



bakkekran



Grunnmursplast fra byggeår, 1981.



Pil 1, hvor vannrør kommer inn. pil 2 område hvor bakkekran ligger.



Kjellerstue



Kjellerstue, fuktmåling utført i fra hull tatt av takstmann som utførte tilstandsbefaring.



Kjellerstue.
Overflatesøk gir indikasjon på fukt.



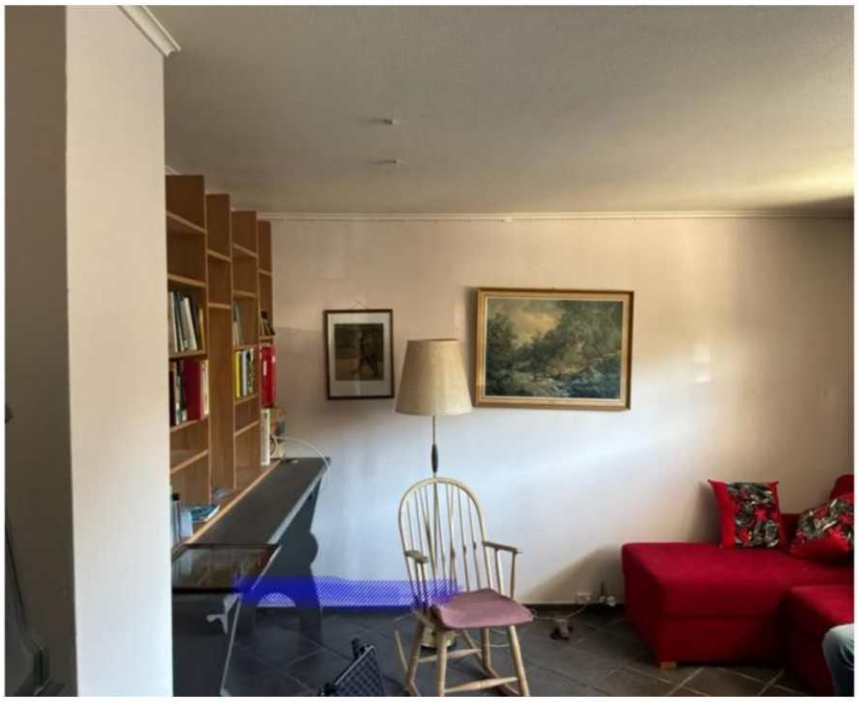
Kjellerstue, utenfor berör område.
Ingen indikasjon på fukt.



Kjellerstue.
Fuktsøk.
Indikasjon på fukt i vegg.



Kjellerstue.
Fuktsøk vegg
Indikasjon på fukt i vegg.



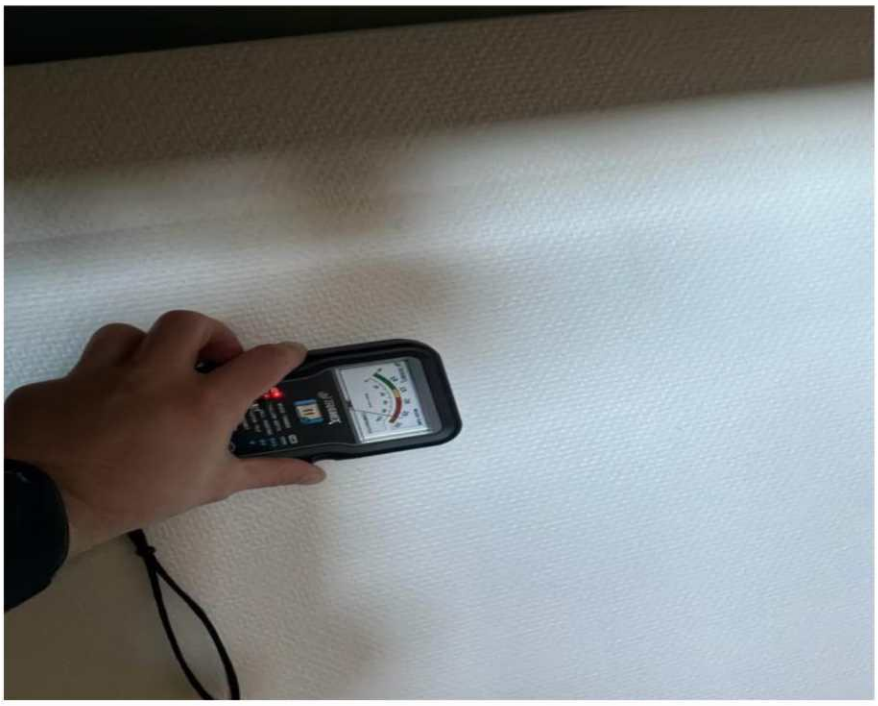
Kjelllerstue.
Yttervegg.
Skravering viser område hvor fuktsøk gir indikasjon fukt.



Kjellerstue
RF måling



Kjellerstue.
Fuktsøk nede ved gulvlister.
Indikasjon på fukt.



Kjellerstue.
Fuktsøk lenger oppe på vegg.
Ingen indikasjon på fukt.



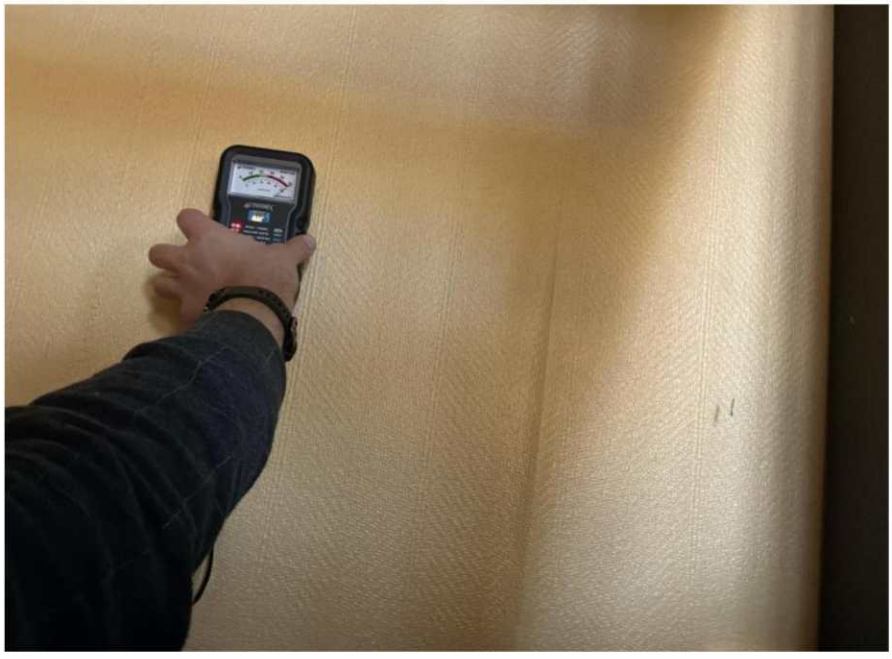
Kjellerstue.
Skravert område viser hvor fuktsøk gir indikasjon på fukt. Yttervegg til høyre i bilde. Vegg mot kjeller går over i nytt halvplan rett fram.



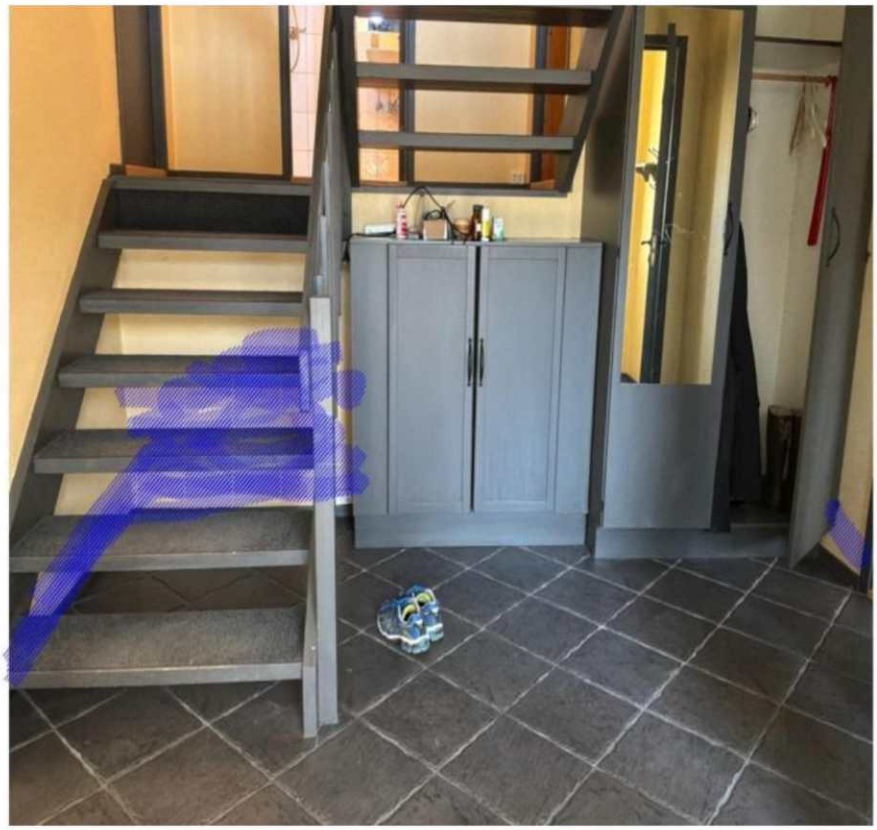
Kjellerstue.
Saltutslag på fuger inn mot vegg.



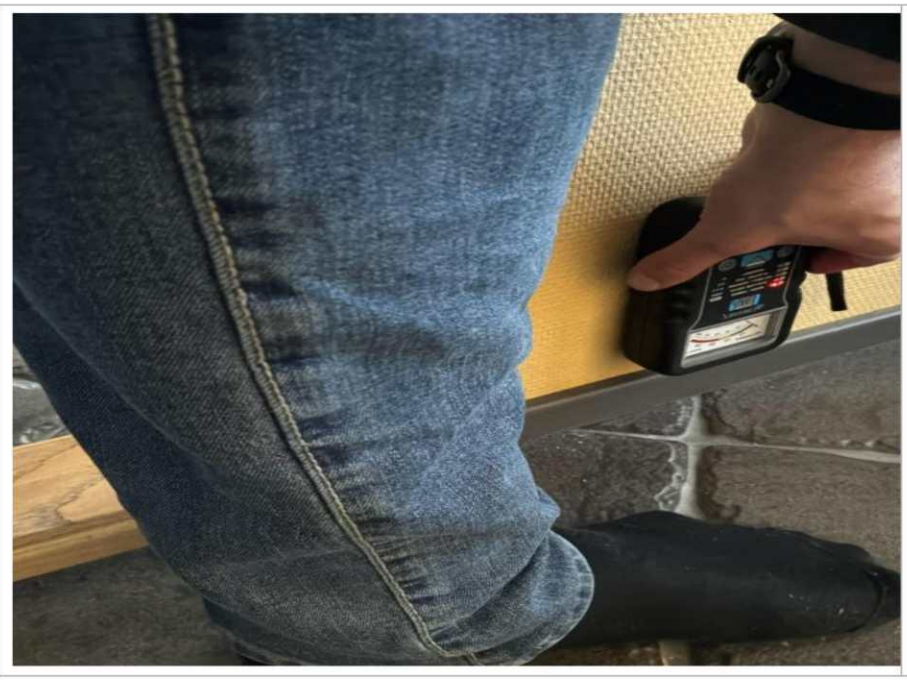
Kjellergang.
Fuktsøk vegg ned mot gulv, indikasjon og fukt.



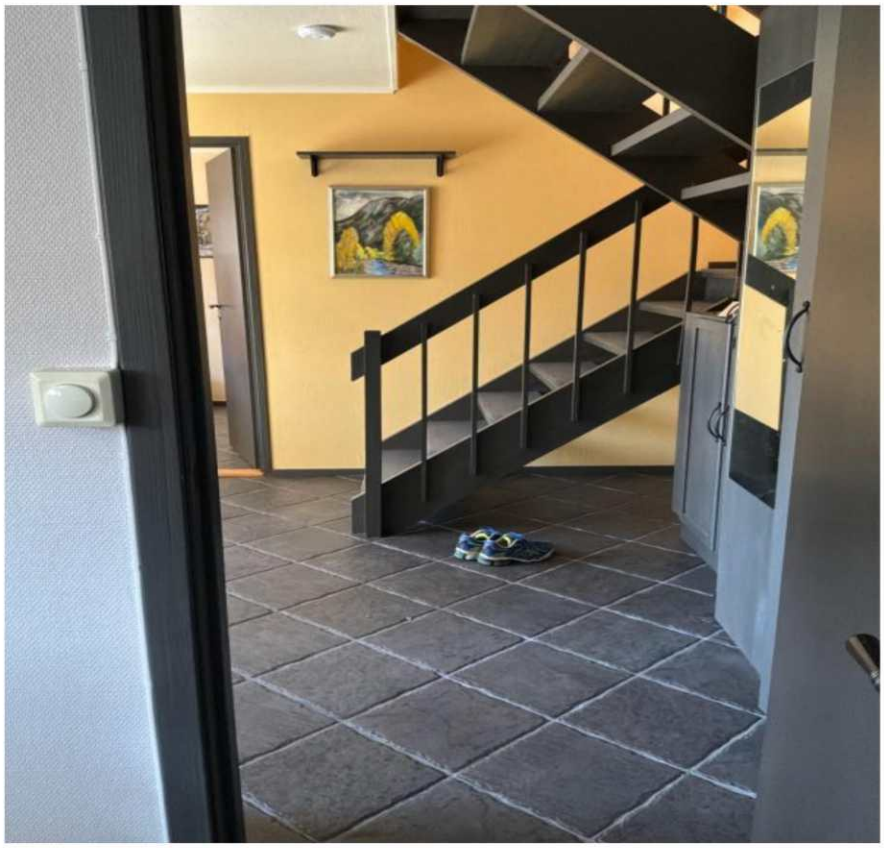
Kjellergang.
Fuktsøk.
Under trapp
Indikasjon på fukt



Skravering viser område hvor fuktsøk gir indikasjon på fukt.



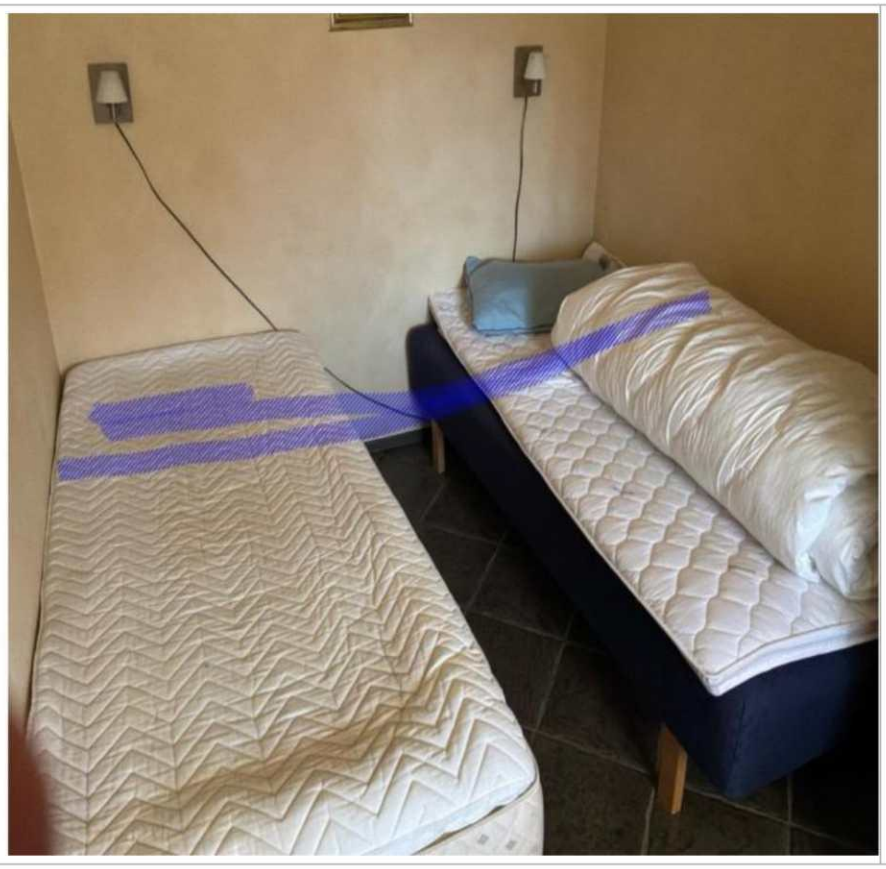
Kjellergang.
Overflatesøk utenfor berørt område.
Ingen indikasjon på fukt.



Kjellergang.



Soverom kjeller



Soverom kjeller. Skravering viser hvor fuktsøk gir indikasjon på fukt. Vegg mot der kjeller går over i nytt halvplan.



Soverom kjeller



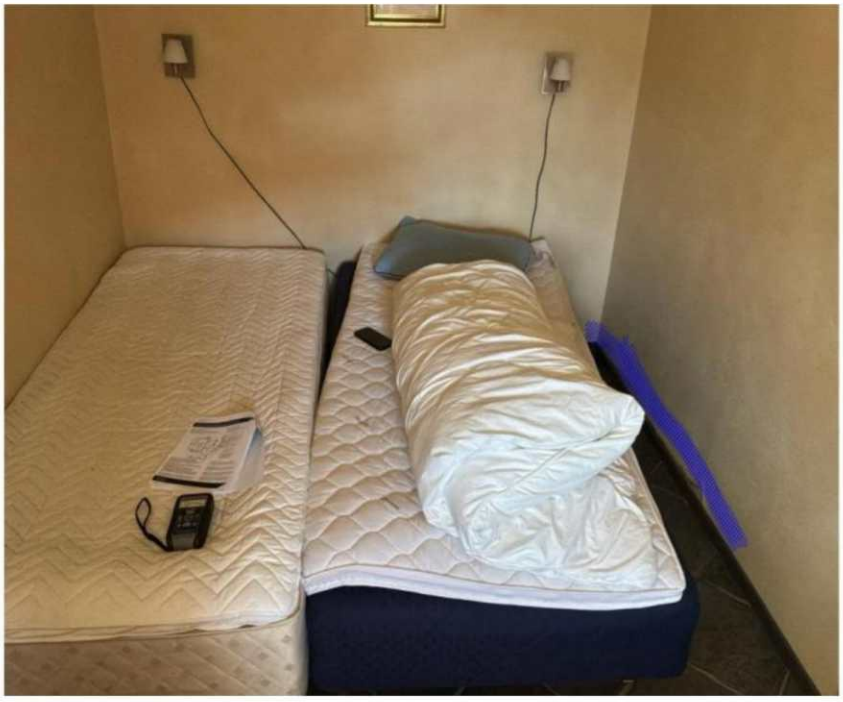
Soverom kjeller
Fuktsøk.
Indikasjon på fukt.



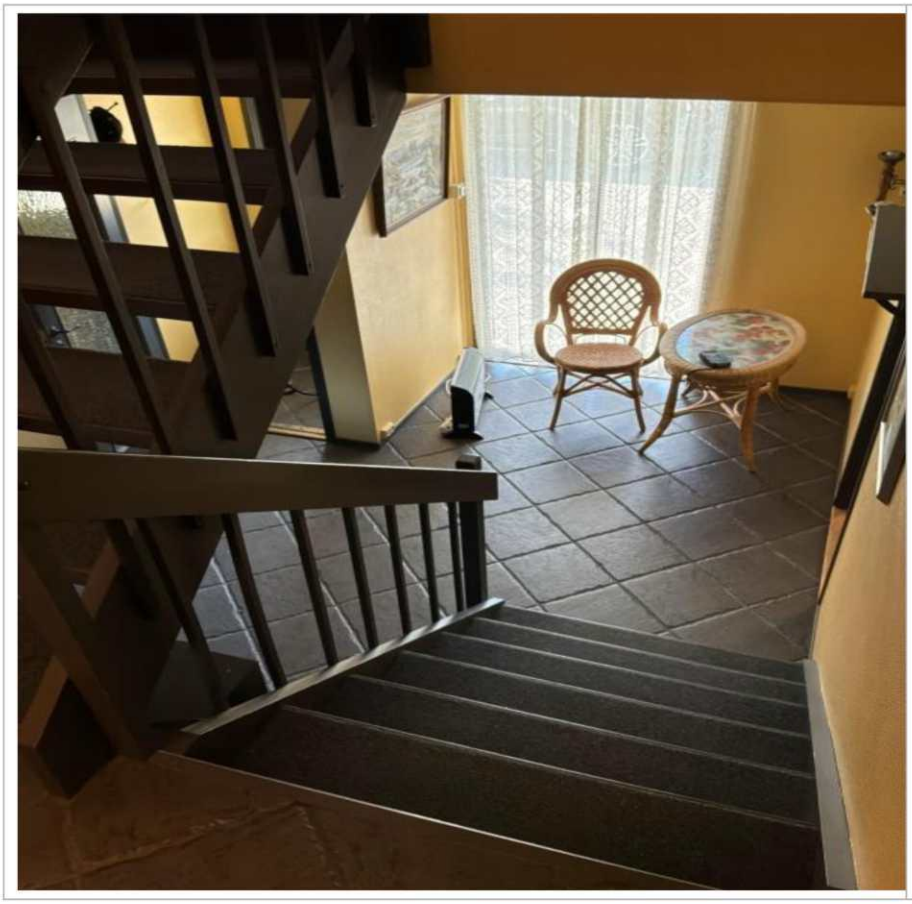
Soverom kjeller.
Fuktsøk.
Indikasjon på fukt.



Soverom kjeller.
Vegg mot gang, innv.delevegg.
Synlige fuktskader etter fuktopptrekk.



Soverom kjeller.
Skravering viser område hvor fuktsøk gir indikasjon på fukt.



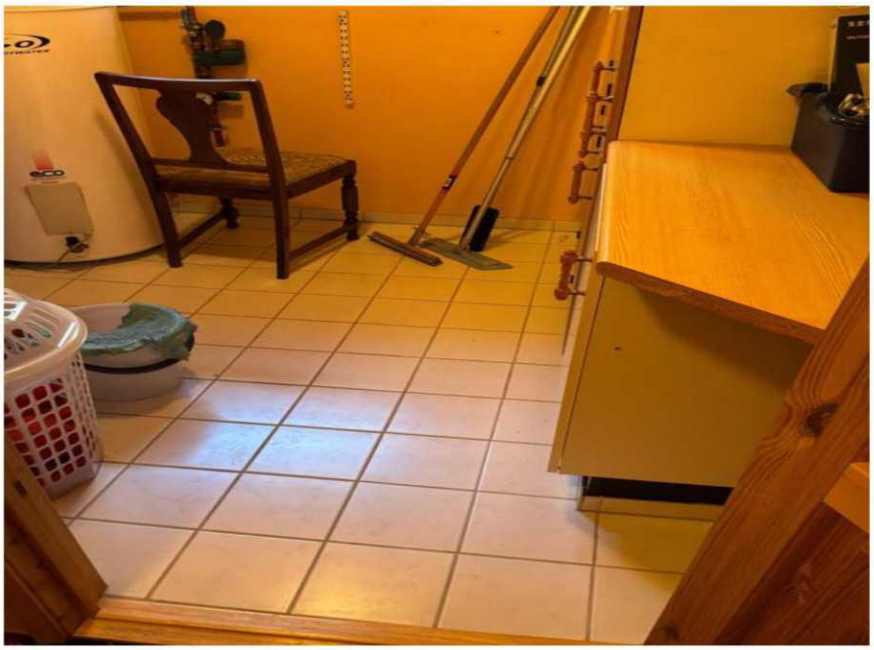
Bilde tatt fra halvplan og ned til Kjellergang.



Bad, halvplan over nederste del av kjeller. Samme plan som vaskerom hvor hovedvannledning kommer inn.



Kjellerbod.
Halvplan over nederste del av kjeller. Samme plan som vaskerom hvor hovedvannledning kommer inn.



Vaskerom
Hvor hovedvannledningen kommer inn.



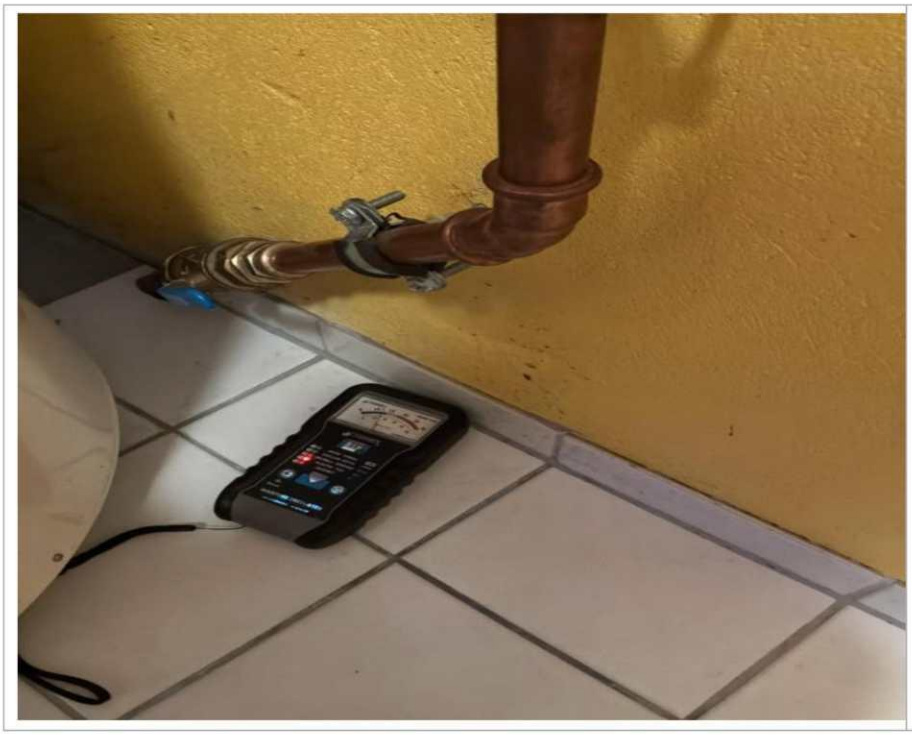
Vaskerom. Pil viser hvor hovedvannledning kommer inn.



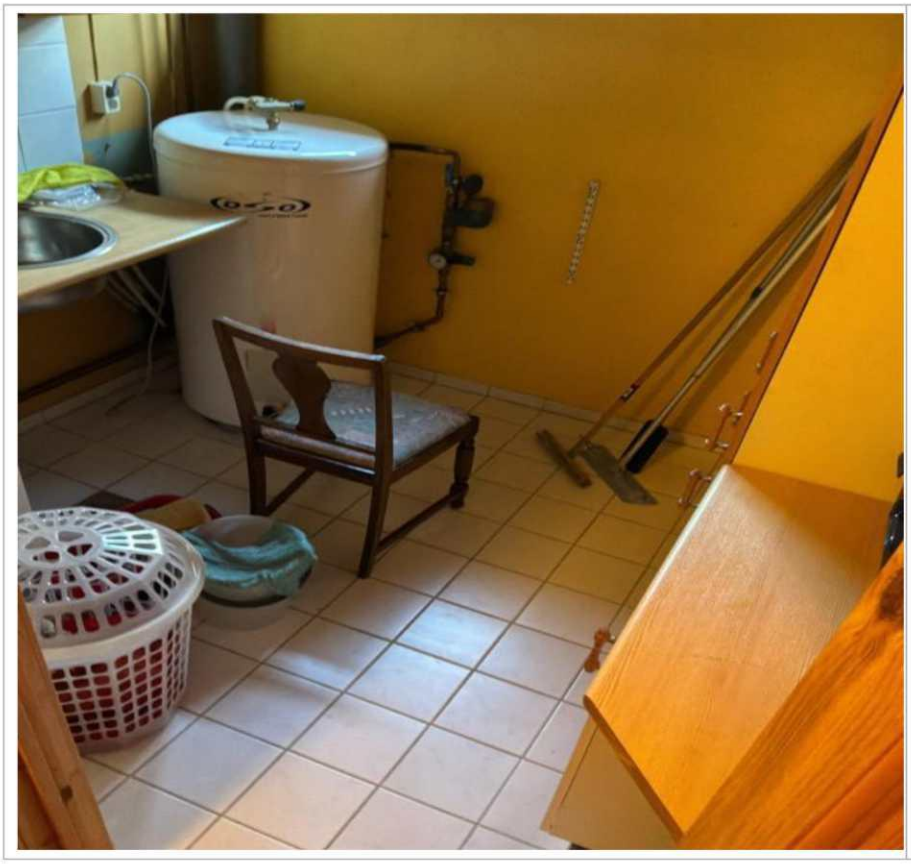
Hovedvannledning.



Bilde tatt i fra vinduet på vaskeraom. Pil viser hvor vann kommer ut når bakkekranen skrues på.



Vaskerom.
Overflatesøk
Ingen indikasjon på fukt



Vaskerom



Høyde fra laveste nivå av kjeller og opp til halvplan.



Denne skaderapporten er utarbeidet på bakgrunn av oppdrag fra forsikringsselskapet, befaring av skadeobjektet, og samtale med bl.a. forsikringstaker (eller dennes representant).
Avviker skadeomfanget eller ev. pris fra det som er beskrevet, skal skadebehandler eller takstmann omgående kontaktes. Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet.

Kalkulasjonspostene legger til grunn reparasjon til samme stand eller i det vesentligste samme stand, som umiddelbart før skaden inntraff. Beregningen er pr. skadedagens prisnivå og alle beløp er angitt eks. mva.

'Normal reparasjonspris' omfatter alle kostnader forbundet med reparasjonen, som klargjøring for reparasjon, materialer, arbeidspenger, rigg og drift, samt administrasjon av reparasjonsarbeidene.

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann ansatt i et takstforetak som jevnlig utfører oppdrag for oppdragsgiver. Oppdraget og måten det er utført på kan avvike fra Norsk taksts regelverk for uavhengige takstmenn. Takstmannen har ikke et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Takstforetaket er medlemsbedrift i Norsk takst, med de krav som der stilles til integritet, faglig kompetanse og obligatorisk etterutdanning for alle sertifiserte takstmenn. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Jon Christian Poulson
97599493
jon.christian@takstvest.no
Takstnett AS

Fra: Håvard Flatin Bergli <havard.bergli@ocab.no>
Sendt: søndag 28. juni 2026 22:53
Til: Birger Solberg <birger.solberg@nmbu.no>
Emne: Vannskade jerpevegen 8

You don't often get email from havard.bergli@ocab.no. Learn why this is important

Etter vannskade på jerpevegen 8 ble det utført riving , tørk og gjenoppbygging.

●Soverom mot vest
Riving av veggplater mot vest , nord og inntil dør mot øst. Det ble skåret på høyde ca 1m . Fuktutslag på plater mot vest ca 1.5 m fra hjørnet og ut på vegg mot vindu. Ca 10cm opp fra bunn av plater. Vegg mot nord var det i samme omfang. Vegg mot øst fra hjørnet og mot dør hadde det trekt opp ca 30cm i plater . Reisverk ble tørket og behandlet med hysan . All isolasjon ble byttet opp til 1m fra gulv. Det er montert spikerslag for plateskjøter . Det ble montert veggspon ferdig grunnet . Deretter strie og maling av alle vegger.

● trappegang.
Revet inntil trappevange mot vest . Oppunder repo og i samme høyde bort til hjørnet mot øst. Vegg mot øst revet inntil dør.
Fuktutslag på plater opp ca 10cm på nord og øst. 30 cm ut fra hjørnet mot vest . Isolasjon ble byttet. Behandlet grunnmur og reisverk med hysan.Nye grunnet sponplater og spikerslag montert. Sparklet ,strie og maling.

● stue.
Revet mellom hjørnet og brannmur vegg nord. Ingen isolasjon mellom brannmur og murvegg. Fra pipe til vegg øst skåret 1 m opp på vegg. Samme hele østveggen i 1 m høyde. Fukt I ca 10cm opp på vegg . All isolasjon fjernet. Behandling av reisverk og murvegger med hysan. Nye plater, isolasjon , spikerslag, strie og ny maling.

Det ble laget tørketelt for og tørke mer effektivt. Før gjenoppbygging ble fuktnivå i treverket målt . Det låg på 7- 12%.

Eksisterende Vegger er satt opp i 36x98 og 48x98.
Isolert med 100mm glava .
Grunnet veggspon

Elektriker tilbakefører stikkontakter og synlig kabel i løpet av uke 27.

Med vennlig hilsen/Best regards



Håvard Flatin Bergli
Tømrer
Ocab AS
t: 95132807| e: havard.bergli@ocab.no | w: ocab.no
Kongsvegen 71, 2920 LEIRA I VALDRES
Faktura - EHF orgnr: 916 326 211 | PDF: faktura@ocab.no
Faktura må merkes med prosjektnummer

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

X Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Annet (spesifiser):

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Tomt

Fritidsbolig

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
77	156				

Adresse Jerpeveien 8 Nesbyen

Postnr. 3540

Byggeår 1981

Når kjøpte du boligen

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. X Ja Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Watercircles Forsikring

Type villa/husforsikring X Standard Utvidet Polise-/avtale 100237078

Er det dødsbo? Ja X Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Solberg

Ny adresse Kaja v. 28

Postnr. 1433 Sted ÅS

Fornavn Birger

E-post birger.solberg@gmail.no

Tel. priv. 98887803

Mobil —"—

SELGER 2

Etternavn

Ny adresse

Postnr. Sted

Fornavn

E-post

Tel. priv.

Mobil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Utført av tidligere eier.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet ikke – utført av tidligere eier

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

X Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Utført av tidligere eier

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ukjent

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei X Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Deler av vannledning skiftet i 2001

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei X Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Hadding Elektro, Nesbyen Jan/Februar 2025

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei X Ja

Hvis ja, når? 25.2.2025

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei X Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Föie. Jan 2025

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

X Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

X Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

X Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

X Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

Nei X Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

El. anlegget kontrollert av FØIE i jan 2025
Feier/Brann-tilsynet har kontrollert i 2025 - alt OK

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei X Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Den gamle takstan fra 2004

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei X Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Forsikringsmann mit sei - utført i 2006.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Kjøkken og ett bad, utført av tidligere eier i 2001.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Nesbyen 25.3.2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260152
Addresse	Jerpevegen 8		
Postnr.	3540	Sted	NESBYEN
Selgers navn	Birger Solberg		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

22

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

water Circle

Polise/avtalenr.:

100237078

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny vannledning lagt fra kommunens vannledning og til boligen. Den nye vannledningen har montert elektisk oppvarming for å forhindre frostskader. I tillegg ble det drenert rundt hele huset unntatt under verandaen på nordsida av boligen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Spesifiserer detaljert hva som er utført.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny bryter samt fast montert kobling for vaskemaskin og varmtvannsbeholder.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet vil bli gjor i juli iår før salg av boligen.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

se pkt. 2 og 5 foran

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se pkt. 2 og 5 foran

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Alt sjekket av takstmann etter utbedring av vannlekasjen på utsida av boligen våren 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilstandssrapporten viser til noen sprekker i malingen av mur og betegner dette med tilstand TG2

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se pkt. 2 og 5 foran

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se vedlegg under pkt 2 og 5

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt automatisk sikringsskap + innstallering av el.bil-lader

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidsoppgavene som er utført

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Leverandøren av elektrisitet til huset .

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

arbeidsbeskrivelse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidsoppgavenen som er utført

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Iflg. kommunen er alt iorden. I tillegg har kommunen gitt tillatelse til at en av de to bodene i boligen kan omgjøres til f,eks. soverom under forutsetning av større vindusåpning.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

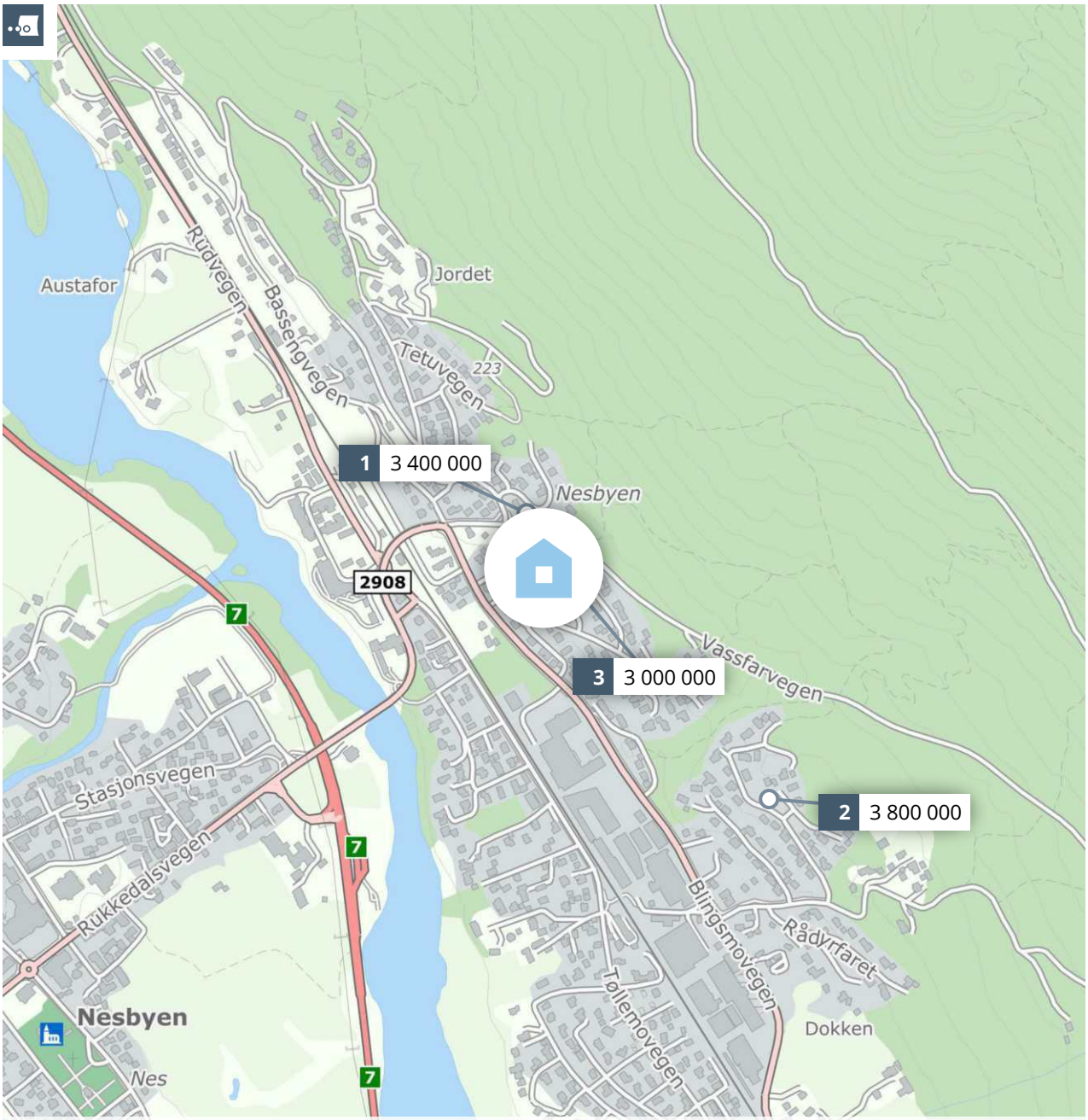
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.07.2026

Signert av *Birger Solberg*

Initialer selger:
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

JERPEVEGEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 07.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ellen Pike .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jerpevegen 8, 3540 NESBYEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 77 BNR 156 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3322 NESBYEN
GRUNNKRETS Nesbyen øst Briskebyen-Dalen

Verdivurdert til

2 990 000

-	2 990 000	18 688
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	24 m²	- m²	71 m²	- m²	- m²
Tomt						825 m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klevarudstigen 4				26.07.2023	3 750 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**17 708**
	192 m²	1989	1 215 m²	4 sov						
2	Revefaret 4				28.04.2025	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**16 170**
	235 m²	1978	966 m²	4 sov						
3	Jerpevegen 12				10.09.2019	2 990 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**17 857**
	168 m²	1981	773 m²	4 sov						

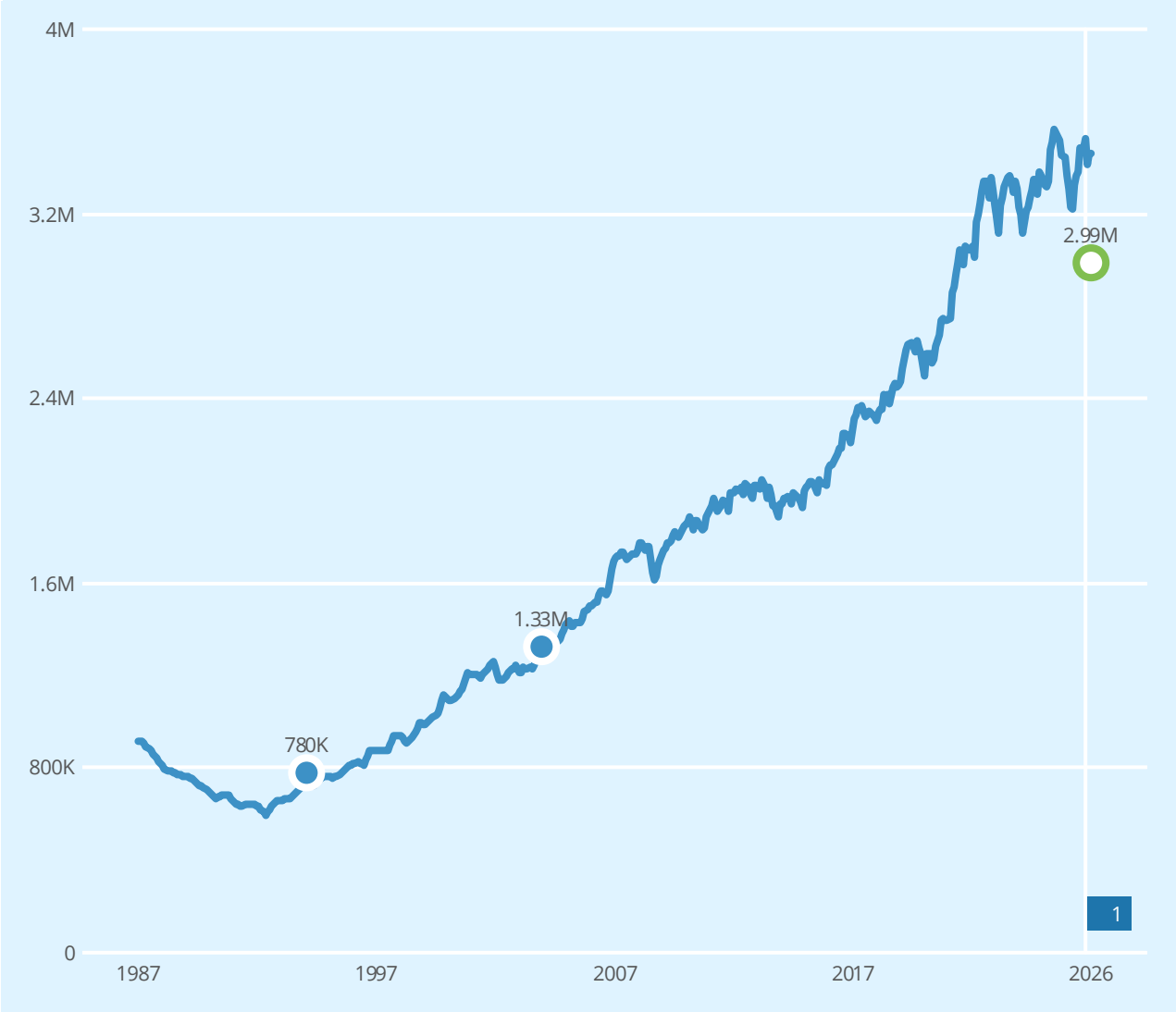
Særdeles ettertraktet enebolig med upåklagelig panorama utsikt over Hallingdalselven og Nesbyen sentrum, omkransett av skog og fjell. Beliggende på solsiden med flotte solforhold fra morgen til kveld. Stor terrasse på hele 71 m² på en høyde som oppleves som skjermet med lite innsyn. Boligen er i et godt etablert boligområde med lekeplass i nærområdet, sykkelløyper som nærmeste nabo og kort avstand til Nesbyen sentrum. Boligen inneholder stue, kjøkken, kjellerstue, 2 bad, 3 soverom, vaskerom,og godt med bodareal. Underkant av 1 mål tomt med stort potensial. Nesbyen kommune er i stadig utvikling med stort fokus på aktivitetstilbud, servicetilbud, helse og omsorg og en trygg og er en flott kommune å vokse opp i.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.10.2003	25.05.2004		1 375 000	1 325 000	-	1 325 000	2
23.10.2003	25.05.2004	30.06.2004	1 375 000	1 325 000	-	1 325 000	
06.10.1994		06.10.1994	-	780 000	-	780 000	
05.10.1988		05.10.1988	-	680 000	-	680 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Eid i flere ti-år, boligvekst siden sist omsetning

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3540 NESBYEN nå

10
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

97
dager

Eneboliger solgt i 3540 NESBYEN siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

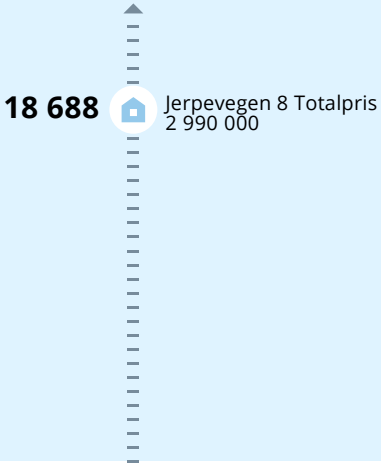


Solgt i snitt i løpet av

85
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Nesbyen kommune

AMBITA AS

Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Deres ref	Vår ref	Dato
92260152	2026/548-2	24.03.2026

77/156, Jerpevegen 8 - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Birger Solberg

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 19.03.26.

Eiendommens areal: 824,7 m^2

Reguleringsforhold:
Eiendom gbnr 77/156, Jerpevegen 8, er regulert av kommunedelplan for Nesbyen vedtatt 13.08.2015 med planident 00201201. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende bestemmelser.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til offentlig veg.

Det foreligger ferdigattest.

Bolig er byggemeldt 19.11.1979
Tillatelse er gitt den 06.12.1979 i sak 476b/79 og den 14.04.1980 i sak 403b/80
Garasje er byggemeldt 10.04.1983
Tillatelse er gitt den 29.06.1983 i sak 93/83
Veranda er byggemeldt 02.05.1999
Tillatelse er gitt den 02.05.1999 i sak 99/00699

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:500, 1:2000 og 1:10000
Matrikkelbrev
Byggesøknad bolig m/ tegninger og vedtak
Ferdigattest bolig
Byggemelding garasje m/ tegning og vedtak
Byggemelding veranda m/ tegning og tillatelse
Kommunedelplan Nesbyen med bestemmelser

Kommunale avgifter for 2026:

Eiendomsskatt:	kr 5.043,00
Renovasjon bolig:	kr 4.710,00 + mva
Vannavgift, abonnementsgebyr: vektes etter forbruk, inntil 200m^3	kr 4.868,00 + mva
Vannavgift, forbruksgebyr: kr 53,00 pr. m^3 + mva	
Kloakkavgift, abonnementsgebyr: vektes etter forbruk, inntil 200m^3	kr 2.045,00 + mva
Kloakkavgift, forbruksgebyr: kr 24,00 pr. m^3 + mva (bolig)	
Feiegebyr pipe nr 1:	kr 95,00
(feiing hvert 6. år)	
Branntilsyn:	kr 174,12
(tilsyn hvert 8. år)	

Det foreligger pr. i dag ingen restanser.

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

Nesbyen kommune gjør videre oppmerksom på at radongass fra grunnen kan være et problem i kommunen. For alle nye boliger blir det anbefalt å legge til rette for å hindre radongass fra grunnen å trenge inn i boligen. Det foreligger en god del radonmålinger i bygg i kommunen. Kommunen kan ikke opplyse om enkeltresultater, men gi en generell orientering om det kan påregnes slike problemer. Der det er målt radon i eksisterende bygg vil det kun være eier av bygget som kan opplyse om slike forhold.

Opplysninger er gitt etter de dokumenter som pr. dags dato finnes i våre arkiver med direktebetydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer/reguleringer.

Med hilsen

Gunn Hilde Åmellem

Førstesekretær

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
DALEN II, NESBYEN			- 77 - 156	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	19/11-79	14/4-80	404 b
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Bjørn Dymbe		3540 Nesbyen		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Brødr. Hetland		3500 Hønefoss		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Leif Moen		— " —		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

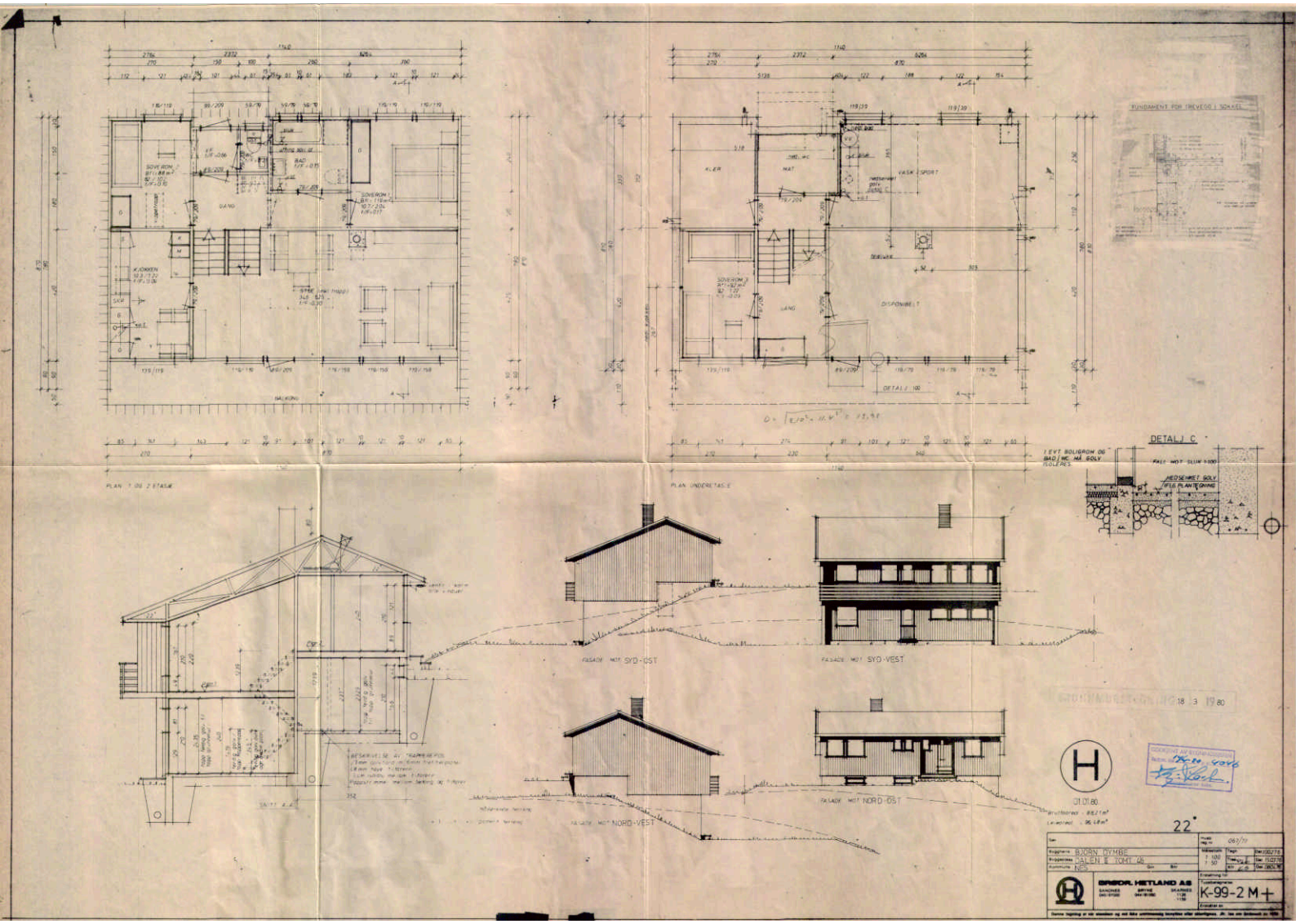
Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Nesbyen	11/9-81	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77


PLAN 1. OG 2. ETASJE
PLAN UNDERETASJE
DETALJ C
FASADE MOT SYD-ØST
FASADE MOT SYD-VEST
FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
SNITT A-A
H
01.01.80
22
BJØRN GYMBE
DALEN II TOMT 26
NES
SIGMUND HETLAND AS
K-99-2 M+

Teknisk/næringsetat
Bygningsavdeling

Stanley Draget
Jerpeveien 8

3540 NESBYEN

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
	99/00699 - SHN		02.05.99

OPPFØRING AV VERANDA PÅ GNR. 77 BNR. 156 JERPEVEGEN 8

Viser til Deres melding om mindre byggearbeid på boligeiendom (herunder fritidseiendom) datert 02.05.99 i fbm oppføring av veranda på Deres boligeiendom gnr.77, bnr.156 - Jerpevegen.

Kommunen har ingen merknader til Deres melding. Det har heller ikke kommet inn merknader fra naboer, og De kan med dette starte byggearbeidene.

I henhold til "Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling, ansvar og kontroll" §20, gjelder følgende ved meldingsarbeider:
For slike tiltak har tiltakshaver selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven. Lovens kap.XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke. Kommunen skal føre tilsyn med tiltakene, jfr.Pbl. §10-1.

I h.h.t. "Betalingsregulativ etter Plan- og bygningslovens §109" vil De få tilsendt regning for "Melding om mindre byggearbeider etter Plan- og bygningslovens §86a". (kr.900,-)

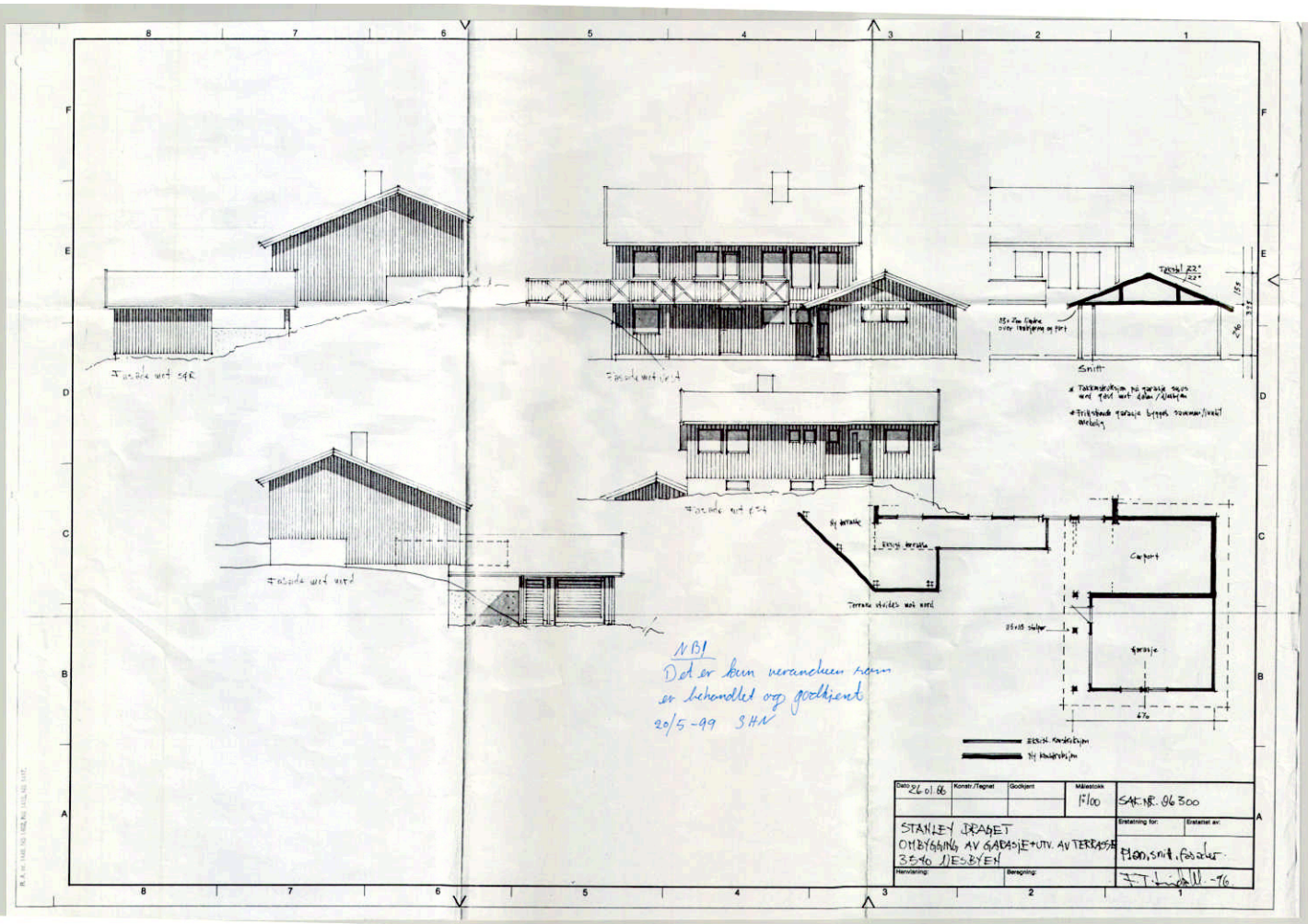
Med hilsen

NES KOMMUNE TEKNISK/NÆRINGSETAT NESBYEN

Sven-Harald Ness
avdelingsingeniør

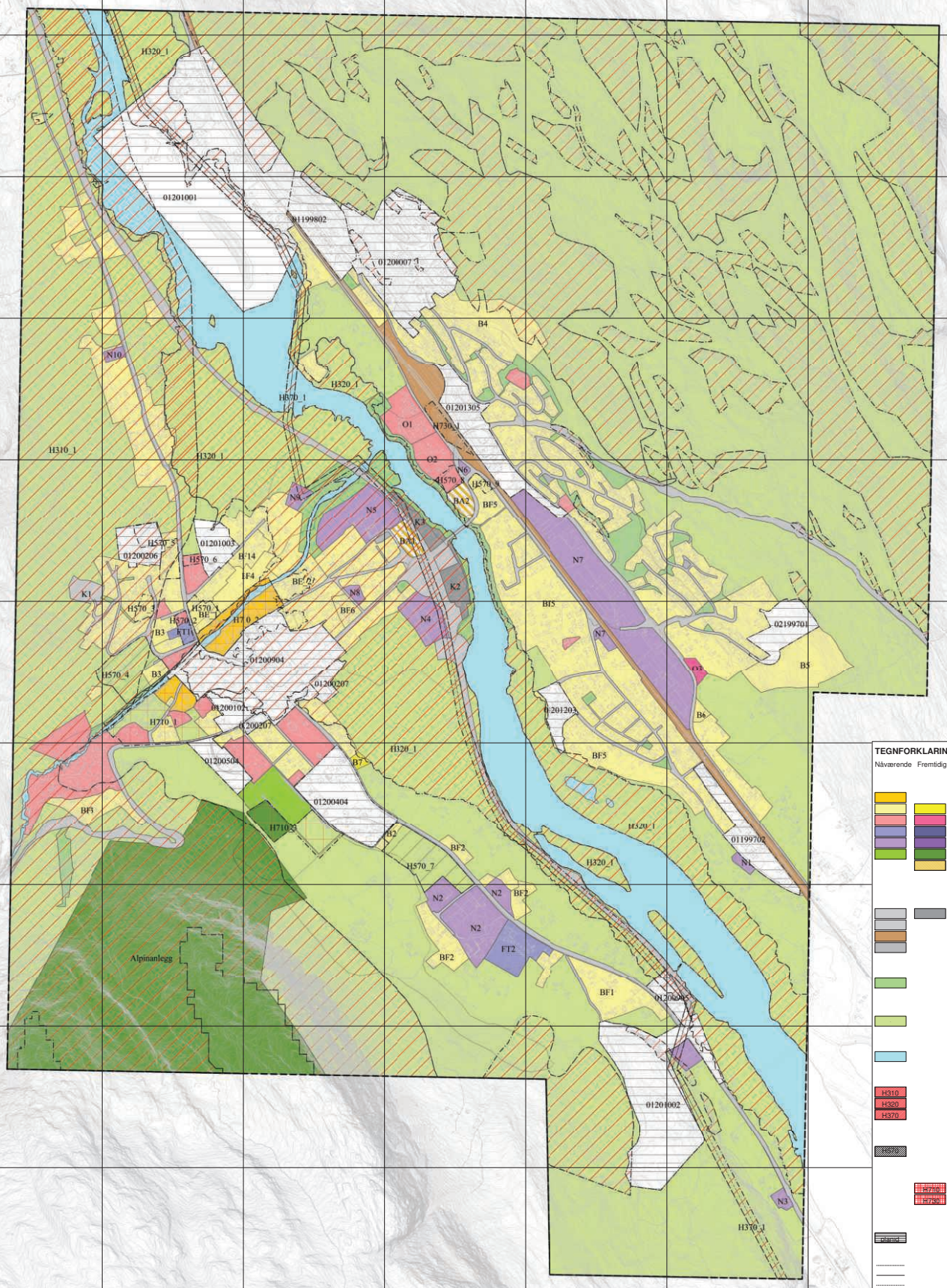
Vedlegg: Div. dokumenter.

Kommunehuset	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Org.nr.:
3540 Nesbyen	32 07 09 00	32 07 00 58	2351.20.92691	00964951640
e-post adresse:	neskomad@online.no			



NB!
Det er kun veranderen som er behandlet og godkjent
20/5-99 SHN

Dato: 26.01.96	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	SAK NR. 96300
STANLEY IVARSET OMBYGGING AV GARASJE + UTV. AV TERRASSE 3540 ÅLESBYEN			Erstatning for:	Erstatter av:
Henvisning:	Beregning:		Plan, snitt, fasader TT Tunhovd -96	



TEGNFORKLARING

Nåværende Fremtidig

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Friområde

Landbruk-, natur- og friluftsformål (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruks-, natur- og friluftsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

- Naturområde vann

Faresoner (PBL2008 §11-8, bokstav a)

- H310 Ras- og skredfare
- H320 Flomfare
- H370 Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Sone med angitte særlige hensyn (PBL2008 §11-8, bokstav c)

- Bevaring kulturmiljø

Båndleggingssoner (PBL2008 §11-8, bokstav d)

- H-BND1 Båndlegging for regulering etter PBL
- H-BND2 Båndlegging etter lov om kulturminner

Soner hvor regulering fortsatt skal gjelde (PBL2008 §11-8, bokstav f)

- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Linjesymboler

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Detaljeringsgrense
- Gang-/sykkelveg
- Turveg/turdrag
- Kraftledning

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Geovekst	Ekvidistanse 1 m	
Dato for basiskart:	05.07.2024	Kartmålestokk 1:5000	
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89	0 50 100 150 200 m	
Høydegrunnlag:	NN 2000		

Nes kommune

KOMMUNEDELPLAN

Nesbyen

Plan-ID: 6020412161

Saksnummer: 12012016 2023/1217

Tegnet: 12

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato for siste revisjon av plankart: 05.07.2024	Behandlingsorgan	Møtedato	Dato	Sign
Planmelding	Kommunestyret	06/2024	20.06.2024	valsv
Oppdatering av kart etter reconstering med-ett for Hallingdalselva			August 2016	ne-jaks
Kommunal- og moderniseringsdepartementets avgjørelse av innsigelse			17.12.2015	ne-jaks
Planvedtak:	**Kommunestyret**	**44/15**	**13.08.2015**	**ne-jaks**
Skattebehandling	Kommunplanutvalget	13/15	13.08.2015	ne-jaks
Offentlig ettersyn fra 15.11.2014 til 20.01.2015				
Utsatt 2. gangs behandling	Kommunplanutvalget	16/14	03.11.2014	ne-jaks
Utsatt 2. gangs behandling	Kommunplanutvalget	12/14	24.09.2014	ne-jaks
2. gangs behandling	Kommunplanutvalget	10/14	09.09.2014	ne-jaks
Offentlig ettersyn fra 28.06.2013 til 10.09.2013				ne-vibe
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	15/13	19.06.2013	ne-vibe
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	11/13	23.05.2013	ne-vibe
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	3/13	24.01.2013	ne-vibe
1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	34/12	11.12.2012	ne-vibe
Kunngjøring av oppstart av planarbeider			27.02.2012	ne-vibe

enova

Energiattest



Adresse **Jerpevegen 8, 3540 NESBYEN**	
Dato for energimerking **30.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318361**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159645851**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **156**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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.

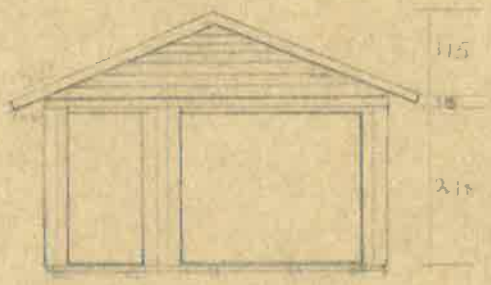
Beregnet vektet levert energi i normert klima

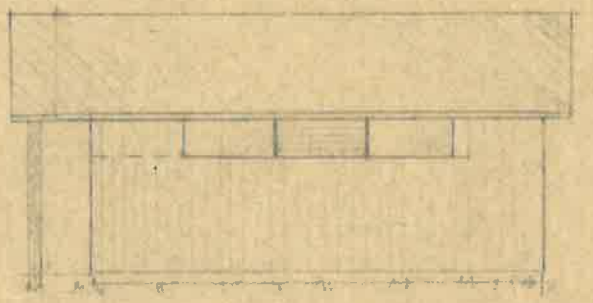
Pr. KVM pr. år **287,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **328,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 011 kWh**







BJØRN DYMBE
NESBYEN

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
medfuten anmerkninger
Nesbyen, den 29/6-83 Jr. nr. 93

Carport

Målestokk:	Tegn.	
1:100	Trac.	
	Kfr.	

Erstatning for:

Erstattet av:

Nr. 2297 På lager Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-65.

Jerpevegen 8

Nabolaget Briskebyen/Dalen - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Nesbyen skole (1-10 kl.) 269 elever, 14 klasser	4 min 2.1 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	21 min 20.4 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	44 min 45.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesbyen	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kryss bru østsiden Linje 332	7 min 0.6 km
Nesbyen stasjon Linje F4	8 min 0.7 km

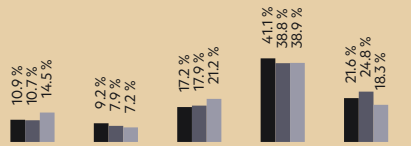
BARNEHAGER

Friskussen barnehage (1-5 år) 24 barn	5 min 0.4 km
Briskebyen barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.5 km
Elvefaret barnehage (1-3 år) 22 barn	22 min 2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nesbyen	18 min
Rema 1000 Nesbyen	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Briskebyen/Dalen	752	379
Nesbyen	1 258	694
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Briskebyen balløkke	3 min
Nes barneskole, ballbinge	5 min
Gol Gym	20 min

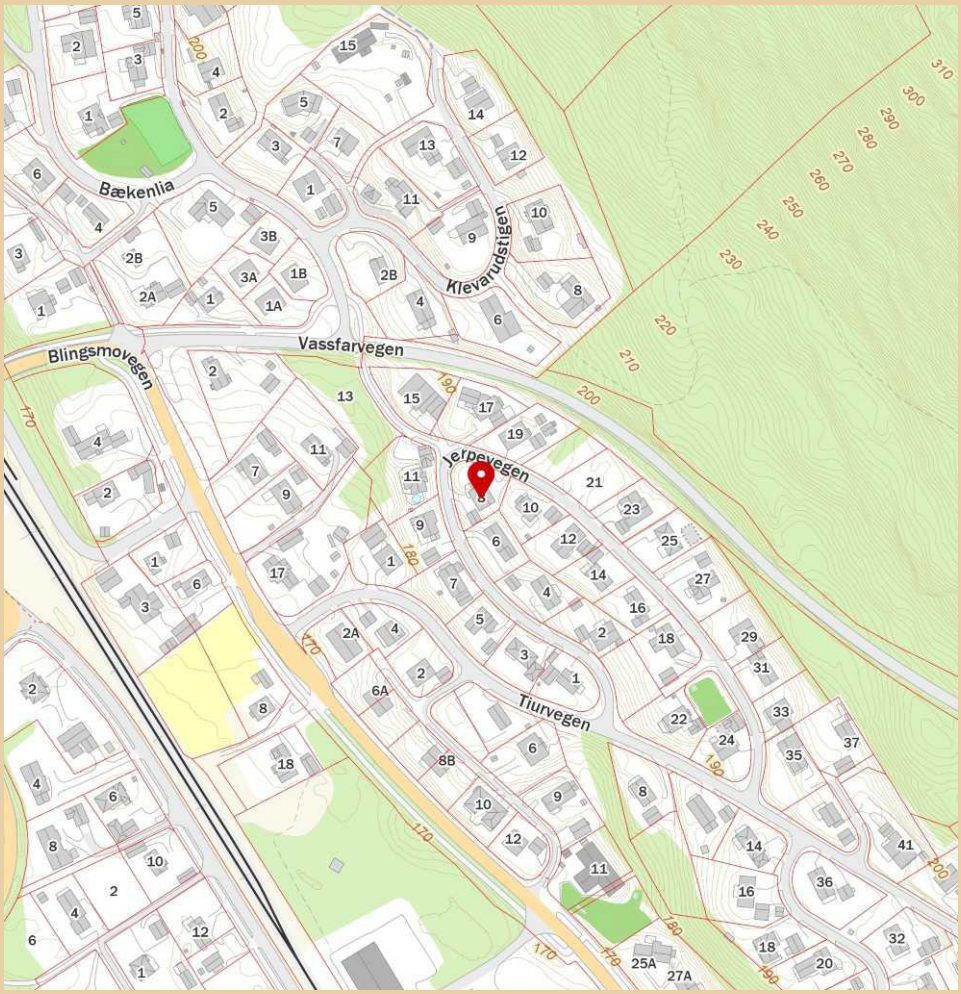
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jerpevegen 8, 3540 Nesbyen
Gnr. 77, Bnr. 156, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
92260152

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Agathe Nässelqvist

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 477 10 254

E-post: agathe.nesselqvist@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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