

Holtelisvingen 14



Velkommen til

Holtelisvingen 14



Salgsoppgaven produsert 28. juli 2025

HOLTELIA

Enebolig med en av de bedre beliggenhetene på Dokka. Dobbelgarasje og pent opparbeidet tomt. Hybel i underetasje.

Prisantydning	4 100 000,-
Omkostninger	103 850,-
Totalpris	4 203 850,-
BRA-i	229 kvm
Totalt BRA	257 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1983

Megler	Henning Huse
Telefon	455 19 750
E-post	h.huse@nordvikbolig.no


14





Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Holtelisvingen 14 - Solid familiebolig i et attraktivt og veletablert boligområde i kort avstand fra Dokka sentrum, skoler, barnehager, aktivitetsmuligheter og markaområder. Romslig og innholdsrik bolig fra 1983, over to etasjer med dobbelgarasje. Pent opparbeidet hage og adkomst.

Høydepunkter:

- 4 soverom i hoveddel, 1 soverom i hybel.
- 3 bad og separat vaskerom.
- Stort bodrom med utvendig og innvendig adkomst.
- Romslig dels overbygget terrasse med terrassemarkiser og adkomst fra stue og kjøkken.
- Dobbel garasje med plass til to biler.
- Varmepumpe og peisovn i hoveddel.
- Pen hage og uteområde med belegningsstein i adkomst og gårdsplass.

Arealer og innhold

BRA-i:	229 kvm
BRA-e:	28 kvm
Totalt BRA:	257 kvm
TBA:	56 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 112 kvm. Entré, hall m/trapp, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, bod, teknisk rom og stue/kjøkken.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrassearealer.

1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Stue m/trapp, kjøkken, gang, bad, 2 soverom og bod.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrassearealer.

Dobbelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet




THE MARC JACOB


ALLE
SUSSER
BRINGER
GLEDE
MEN NÅR
DE KOMMER
OG NÅR
DE GÅR






































GAMING






BASIX
ENERG
237










point
5 YEAR
WARRANTY











Informasjon

Holtelisvingen 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0125/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121, bnr 693 (ideell andel 1/1) i Nordre Land kommune

Selger
Tea Margrete Fallingen Opkvitne

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
102 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 203 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 223 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1983

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 229 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 257 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 112 kvm. Entré, hall m/trapp, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, bod, teknisk rom og stue/kjøkken.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrassearealer.

1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Stue m/trapp, kjøkken, gang, bad, 2 soverom og bod.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrassearealer.

Dobbelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Krav for rom til varig opphold: Ikke godkjente rømningsvei på soverom i leilighet.

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

Garasje
Oppmålt med lasermåler.

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger.

Innhold

Underetasje
Entré, hall med trapp, 3 soverom, bad, vaskerom, bod, teknisk rom og stue/kjøkken.

1.etasje
Stue med trapp, kjøkken, gang, bad, 2 soverom og bod.

Garasje med to biloppstillingsplasser.

Standard

Entré
Lys og innbydende vindfang og entré med god plass til gang- og oppbevaringsmøbler samt avhengingsplass til yttertøy og sko.
Fra gangen er det trappegang opp til 1.etasjen.

Separat inngang til hybelenhet.

Stue
I hovedetasjen finner vi en stor, åpen og luftig stue med rikelige møblerings muligheter. Store vinduer mot vest som gir godt med innlys og en to-fløyet terrassedør ut til terrassen. Stuen er godt lyssatt med downlights i himlingen. Etasjen varmes opp med både varmepumpe og vedfyring via den koselige peisen.

Stue i underetasjen med åpen løsning til kjøkkenet. God plass til sofa og tilhørende stuemøbler. Utgang til egen fin uteplass via terrassedør.

Kjøkken
Kjøkkenet i 1.etasjen er i hovedsak fra byggeåret men ble overflatebehandlet i 2020. Innredningen har slette/profilerte fronter, laminert benkeplate fra 2024 med dobbel oppvaskkum i metall med beslag/avrenning. Kjøkkenet har ekstremt godt med skap- og benkeplass. Det er frittstående plass til hvitevarer. Flott utsikt fra kjøkkenet og med utgang til terrassen.

Koselig kjøkken i underetasje med åpen løsning til stue. Kjøkkenet har glatte fronter og laminert benkeplate. Godt med skap plass i over- og underskap. Det er beskyttelses plate i benkeryggen ved koke- og vaskesone. Frittstående plass til komfyr og kjøleskap.

Bad, wc og vaskerom
Hovedbad i 1.etasjen er fra 2000-tallet og har belegg på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i himlingen.
Eldre innredning med nedfelt servant, godt med oppbevaringsplass i underskap og et stk. høyskap. Nyere speil med integrert belysning.
Badet er utstyrt med badekar og dusjkabinett.

Bad i underetasjen fra byggeåret med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i himlingen. Eldre innredning med servant og underskap, speil på vegg med hylle og belysning. Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Vaskerom i underetasjen med enkel standard. Belegg på gulv, antatt malte vegger og himlingsplater i himlingen. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Teknisk utstyr er plassert her som varmtvansbereder, stoppekran etc. Det er i tillegg plass til frittstående fryser.

Bad i hybel fra ca. 2014/15 med enkel standard. Badet har belegg på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater i himlingen.
Lys innredning med heltrukket servant, underskap med tre dører. Tilhørende speil og sideskap med belysning. Det er gulvmontert toalett og dusjabinett.
Opplegg for liten toppmatet vaskemaskin. Badet varmes opp med panelovn.

Soverom
I hoveddelen av boligen er det totalt fire soverom med to i hver etasje. To store og romslige soverom i 1.etasjen.
Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, romslig skyvedørsgarderobe og utgang til balkong med adkomst til hagen. Det andre soverommet i 1.etasjen har også god størrelse og god plass til ønskede soveromsmøbler.

I underetasjen er det to jevnstore soverom med plass til seng, klesskap og eventuelt skrivepult.

Til hybelen er det et soverom, men som ikke tilfredstiller krav til rømningsvei.

Lagring
Boligen har godt med lagringsplass i stort bodrom i underetasje som har både utvendig og innvendig adkomst.
Liten utvendig bod på baksiden av huset.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i kobber/metall. Synlige avløpsrør i plast. Stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom i sokkeletasje.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liters kapasitet er plassert på vaskerom.

Hoveddel har balansert ventilasjon som ble montert i 2022. Hybel med naturlig ventilasjon.

El-anlegg hovedsak fra byggeår, sikringsskap med automatsikringer montert i 2016. I hovedsak åpent ledningsnett.

Generelle materialvalg 1.etasje
Innvendige gulv med laminat og vinylfolie. Vegger med trepanel, malte plater, tapet, og malt mur. Himlinger med malte/folierte plater.
Trapp mellom etasjene er malt tretrapp.
Innerdører fra 2017.

Generelle materialvalg underetasje
Innvendige gulv med laminat og bettonggulv. Vegger med malte og tapetserte overflater samt trepanel.
Himlinger med malte/folierte plater.
_____

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Ingen indikasjoner på punkteringer ved befaring, men dette kan i noen tilfeller være vanskelig å avdekke grunnet lysforhold.

- Utvendig > Dører
Avvik: Dører er eldre og har utlevd mer enn halvparten av forventet levetid. Overflater har noe slitasje.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: Overgang mellom røykrør og pipe er utett og mørtel har forvitret iht. tilsyn fra 2023. Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet for pipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Hulltaking på utforede konstruksjoner er ikke foretatt grunnet at eier opplyste at det ligger vannrør i vegg mellom våtrom på hoveddel og hybel i nedre del av vegg. Risiko for å skade vannrør er derfor vurdert som stor og derfor ikke foretatt hulltaking. Utforede trekonstruksjoner mot grunnmur og oppforet tregulv i kjellere er risikokonstruksjon som har hyppigere forekomst av fuktskader. Det er viktig at drenering og fuktsikring vedlikeholdes samt at konstruksjoner er oppført på anbefalt måte for at denne typen konstruksjoner ikke skal få fuktskader. Skjulte feil utover det som er observert og beskrevet må derfor påregnes.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn - 15 cm.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Røropplegg i benkeskap på kjøkken fremstår ufagmessig montert.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dels synlig knotteplast utvendig over terreng, men topplist er ikke montert. Manglende topplist medfører at smeltevann og vann fra nedbør kan renne på innsiden av utvendig fuktsikring. Overflater av grunnmur er ikke vurdert i sin helhet grunnet at vegger i sokkeletasje er foret ut på innsiden. Noe saltutslag og fuktskjolder på innsiden av grunnmur må påregnes ut fra alder og nevnte punkter ved evt demontering av utforede konstruksjoner. Ett rom har åpen mur, men dette rommet er nymalt og eksakt tilstand er ukjent.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Ikke hele grunnmuren er pusset utvendig

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Enkelte småskader i overflater observert ved befaring, samt noen skjevheter i fronter.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Lokalt observert noen skader i skjøter på veggoverflater, samt noe svelling i bunn av plater.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Observert lokalt glippe mellom belegg og veggplate som medfører utettheter i våtsone. Det er ikke montert sokkellist på baderomsplater. Ufagmessig utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer observert. Svelling i bunn av baderomsplater observert.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er avvik: Observert ufagmessig utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer i rommet. Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Støttemurer er noe mosegrodd. Noen retningsavvik på støttemur observert ved befaring.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Veggplater har ikke sokkellist som medfører risiko for fuktopptrekk i nedre del av veggplater. Sprekker i skjøter mellom plater medfører at plater kan trekke noe fukt i dette området. Observert ufagmessig tetting rundt rørgjennomføringer i rommet. Badet er gammelt og noe slitt på overflater.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Parkering

Parkering i dobbel garasje med plass til to biler. Ellers noe parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Modernisering - Nytt toalett i underetasjen i hoveddelen - 2025.
Modernisering - Nytt kjøkken i leilighet - 2025.
Modernisering - Nytt rørsystem i benkeskap i kjøkken i leilighet - 2025.
Modernisering - Aqua Guard alarm i leilighet - 2025.
Modernisering - Ny innebygd oppvaskmaskin i leilighet - 2025.

Modernisering - Nye kurser og EL-opplegg til kjøkken + bad i leilighet - 2025.
Modernisering - Noen nye kurser og EL-opplegg utvendig/innvendig - 2024.
Modernisering - Nye spottere innvendig i stue i 1. etg. - 2024.
Modernisering - Nye utelamper rundt hele huset + spottere på veranda 2024.
Modernisering - Malt huset utvendig - 2024.
Modernisering - Nye panelovner i leilighet: bad og stue - 2024.
Modernisering - Nye panelovner hoveddel: Bod, bad 1.etg, kjøkken og soverom - 2024.
Modernisering - Nye termostater på gulvvarme i underetasje (minus på soverom nede) - 2024.
Modernisering - Ny verandadør i leilighet - 2024.
Modernisering - Ny boddør - 2024.
Modernisering - Ny hoveddør - 2024.
Modernisering - Nytt gulv på soverom i 1. etasje + montert garderobe - 2024.
Modernisering - Malt overflater: Soverom, gang, stue, leilighet (stue-kjøkken-soverom) - 2023.
Modernisering - Ny benkeplate på kjøkken - 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Raaum Rør, skiftet toalett nede i hovedenhet, april 2025. Overflater på bad er malt av eier(ufaglært).

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet to stk utgangsdører, Elvesveen byggtjenester, 2024.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VOKKS Installasjon AS, skifte utelamper, flere kurser, montert downlights (i stue /spisestue hovedenhet), downlight på veranda, nye panelovner våtrom + speil m/lys, opplegg til vaskemaskin på bad (leilighet), ny strømtilførsel til varmepumpe, 3 stk nye termostater gulvvarme.. År 2023-2024. Minel Land Elektriske, opplegg til nytt kjøkken (oppvaskmaskin, kjøleskap, i leilighet). År 2024-2025.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Dokka, montert aqua guard, og nytt røropplegg i kjøkken leilighet. desember 2024-januar2025 Raaum Rør, opplegg til vaskemaskin på bad vinter 2023. Nytt toalett i hoveddel bad nede 2025.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja
Beskriv: Arne Ulvesveen, filterskift og sjekk balansert ventilasjon, høst 2024.

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

Arbeid som er utført: Overflatearbeider utført av eier dette innebærer: maling innvendig/utvendig, nytt kjøkken i leilighet, bytte benkeplate kjøkken hoveddel, ny verendadør leilighet, nytt gulv soverom + skyvedørsgarderobe.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Tidligere takstrapport har påvist: sprekker i skjøt på veggplater, ufagmessig tetting ved rørgjennomføring, skade i skjøt og ved nedkant på baderomsplater, manglende fall iht forskrift, glippe mellom belegg og veggplater.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja.
Beskriv: Tidligere takstrapport har påvist: Overgang mellom røykrør og pipe er utett og mørtel har forvitret iht tilsyn fra 2023.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Nei.
Eventuell kommentar: Ikke som eier har kjennskap til.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Vannlekkasje på kjøkken i leilighet i november 2024. Utbedret og byttet som nevnt ovenfor.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja.
Beskriv: Noe maur grunnet beleggningsstein. Avføring fra mus er funnet på loft.

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei.
Eventuell kommentar: Soverom har ikke tilstrekkelig rømningsvei.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 15.8.2023 Ny utarbeides ved salg i 2025.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Blir gjort ifm takstrapport ifm salg.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Takst Innlandet AS V/ Ole-Jonny Kalstad

Byggemåte

Enebolig over to etasjer, oppført i 1983 med et boareal på ca. 229m^2. Boligen er fundamentert på grunnmur i leca med etasjeskiller i trebjelkelag. Oppført i bindingsverk med utvendig stående trekledning. Mønet skråtak tekket med taksteinplater. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Murt pipe som er sentert i boligen med ildsted på stue i 1.etasje. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, terrassedører fra byggeåret. Terrassekonstruksjoner i 1.etasje i trekonstruksjoner med dels overbygde partier.

Dobbel garasje med to porter oppført i 1985. Støpt plate på mark med grunnmur i leca. Oppført i bindingsverk med utvendig stående trepanel. Mønet takkonstruksjon tekket med takpanner i metall. Renner og nedløp i metall. Porter og gangdør i tre.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Garderobeskap på 2 soverom og garderobeskap i gang nede.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Det er varmekabler i deler av underetasje, panelovner på noen rom og varmepumpe på stue i 1.etasje. Peis på stue i 1.etasje for vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 409,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløpsgebyrer: kr. 6627,76,-
Feiing: kr. 557,22,-
Renovasjon: kr. 4825,57,-

Vanngebyrer: kr. 5398,27,-

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

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Det må alltid påregnes kostnader til strøm, tv, internett, forsikringer, snøbrøyting, vedlikehold og moderniseringer etc.
Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 231,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatt kr. 4231,75,-

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Nordre Land kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 757 175,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 028 701,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet med Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr: 7576943

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 856 kvm (Eiertomt)
Passe stor tomt i svakt skrånet terreng med flate opparbeidede partier. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjøring og på gårdsplass. Kantstein og støttemurer som skiller gress og belegningsstein. Trapper i terrenget for adkomst til oversiden av huset. Gressareal med frukttrær, noe beplantninger og prydbusker, hekk mot naboeiendommer. Gode sol og utsiktsforhold, skogen rett bak huset med turmuligheter.

Adkomst

Det er flere adkomstmuligheter til eiendommen.

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Enebolig beliggende rett ovenfor sentrum av Landsbyen Dokka i eldre og godt etablert boligområde. Svært familievennlig, fin og solrik beliggenhet med flott utsikt.
Kort avstand til skoler, barnehager og aktivitetstilbud som fotballbane og Dokkahallen.

Fine rekreasjonsmuligheter med skog- og marka områder i umiddelbar nærhet for boligen.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass "Storsvingen" med linje 491 - 800 meter.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1 time og 45 min med bil.

Skoler og barnehager

Dokka barnehager Furulund (0-5år) - 700 meter.
Dokka barnehager Tonlia (1-5år) - 1,1km.
Dokka barne- og ungdomsskole - 700 meter.
Gjøvik VGS - 41 km

Smedny fotballstadion - 5 min gange.
Dokka stadion - 5 min gange.

Spar Dokka - 11 min gange.
Rema 1000 Dokka - 13 min gange.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Bolig datert 08.11.1983, Etter Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel og Fokusområde Dokka er gjeldende og er avsatt til arealformål boligbebyggelse.
Gjeldende planbestemmelser og retningslinjer er vedlagt både de for arealdelen for øvrig og fokusområde Dokka som er mer utfyllende.

Kommentarer:
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred H310_1, se bestemmelse B39. Skredfaren er nærmere vurdert av Rambøll i 2016. I denne skredfarevurderingen ligger eiendommen utenfor skredfaresone.

Området inngår i fremtidig områdereguleringsplan for Dokka øst (Bestemmelsesområde #3 Fokusområde Dokka).

Dette planarbeidet vil kunne få betydning for eiendommen. Planarbeidet er imidlertid ikke startet opp enda.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3448/121/693:
02.11.1982 - Dokumentnr: 8338 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3448 Gnr:121 Bnr:662

01.01.2020 - Dokumentnr: 1420182 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0538 Gnr:121 Bnr:693

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Feiing og tilsyn
Siste status tilsyn: 02.02.2023, utført.
Siste status feiing: 07.04.2025, utført.

Anmerkninger: Overgang røykrør til pipe er det utett ,mørtel er forvitre.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".

Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 875,-

Samlet skal selger betale kr. 104 965,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. august 2025

Ansvarlig megler

Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Holtelisvingen 14

Holtelisvingen 14

Nabolaget Moskaug/Vestheim - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (...	8 min
508 elever, 34 klasser	0.7 km
Gjøvik videregående skole	40 min
1050 elever	41.1 km
Raufoss videregående skole	43 min
450 elever	46.3 km

Ladepunkt for el-bil

Nordre Land Rådhus	12 min
Rema 1000 Dokka	13 min

Offentlig transport

Storsvingen	10 min
Linje 491	0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

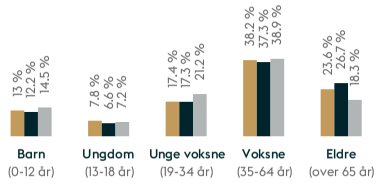
Barnehager

Dokka barnehager Furulund (0-5...	8 min
74 barn	0.7 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 å...	13 min
55 barn	1.1 km
Dokka barnehager Øygardsjordet...	13 min
84 barn	1.2 km

Dagligvare

Spar Dokka	11 min
Coop Extra Dokka	12 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

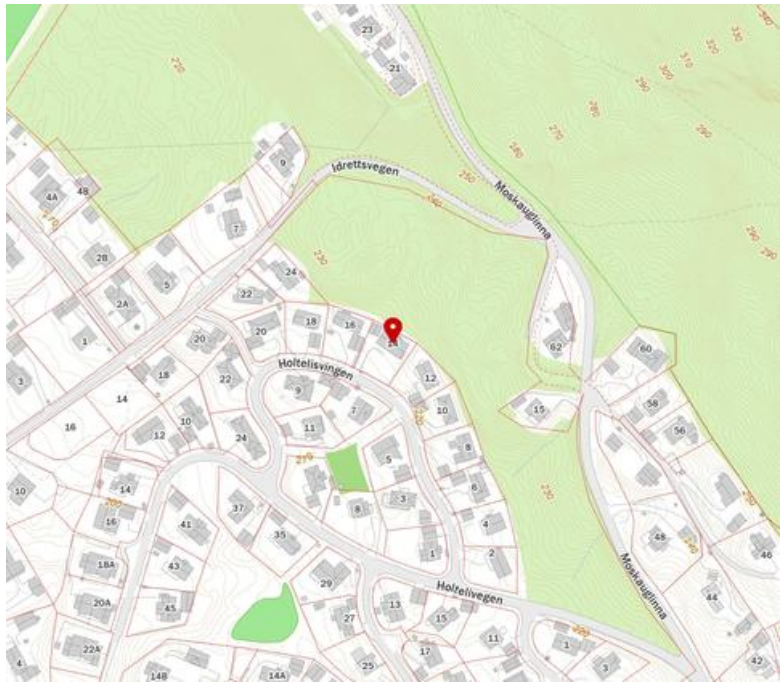
Sport

Smeby fotballstadion	5 min
Dokka stadion	5 min
Bergfoss Treningssenter Dokka	11 min
Trim-Mix Fitness	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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 2025

Tilstandsrapport

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 121, bnr. 693

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 14.07.2025 **Oppdragsnr.:** 12121-1309 **Referansenummer:** OD1750

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Attraktiv boligeiendom beliggende i et veletablert og rolig boligområde like ovenfor Landsbyen Dokka. Boligen ligger i barnevennlige omgivelser med kort vei til både barnehage og skole.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig i 1 etasje og underetasje med utleiedel. Byggeår 1983.
Fundamentert på grunnmur av leca. Etasjeskiller av trebjelkelag, med dimensjonering og isolering fra byggeår.
Oppført i bindingsverk med utvendig, stående kledning. Mønet takkonstruksjon tekket med
taksteinplater. Terrasse med delvis takoverbygg utenfor stue og ved hovedinngang.

BEBYGGELSEN:
Bolig med boligareal på 229 m² over to plan. Utleiedel i underetasje.
Terrasse utenfor stue og kjøkken.
Det er bygget en liten bod på 4 m2 inntil boligen på baksiden.
Denne er ikke nærmere beskrevet eller tilstandsvurdert.
Garasje med 2 biloppstillingsplasser

STANDARD:
Boligen er fra 1983.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av varmekabel og vedfyring. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg og naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 857 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og rikelig beplantning, frukttrær i hagen. Belegningsstein på gårdsplass.

Enebolig med utleiedel. - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon av tre med mønet takkonstruksjon og kaldloft.

Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull.
Opplyst at det har vært noe forekomst av mus på kaldloft som tyder på noe aktivitet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Terrassedør på soverom og i stue fra byggeår.
Ytterdører til leilighet fra byggeår.

Terrasse ved stue, fra byggeår. Tak og vegger over deler av terrassen på gavlvegg, fra 2016, iht opplyst av eier. Terrassen er oppført med punktfundamenter og trestolper over bjelkelag og terrassegulv.
Rekkverk av tre er montert. Smal del utenfor kjøkken og soverom er bygget i 2018 iht. opplyst av eier. Luftebalkong på baksiden, fra byggeår, som er oppført på punktfundamenter med trebjelker, treguly og rekkverk av tre.
Trapper av tre utvendig i terreng. Dette gjelder trapp fra terrasse og to trapper fra støttemurer.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje
Gulv:
Gulv har overflater av laminat og vinylfolie. Lagt nytt laminatgulv i leilighet og bod i 2023, iht. opplyst av eier. Nytt gulv på soverom i 2024.
Vegger:
Vegger har overflater av trepanel, malte plater og tapet. Malte murvegger i gang utenfor bod, fra 2023. Malt overflater i hele leiligheten i 2024/2025. Malt overflate på soverom, stue/spisested, bad, 2024/2025.
Himling:
Himlinger har overflater av malte/folierte plater.
Overflater er generelt løpende vedlikeholdt etter behov og fremsto i generelt god stand etter alder.
Støpt plate på mark.
Forutsatt isolert og fuktsikret iht gjeldende krav for byggeår.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke
overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Murt pipe som er sentrert i boligen.
Sotluke er plassert i underetasje.
Peis med dører i stue.

Underetasje i boligen der det er adkomst utvendig.
Underetasje består av laminat- og betonggulv på gulvoverflater og malte/tapetserte overflater + trepanel på vegger.
Hulltaking er ikke foretatt da eier opplyste at det ligger vannrør i nedre del av vegg fra våtrom og frem til våtrom i hybel.

Boligen har malt repos tretrapp.

Innvendige dører skiftet ca. 2017, iht opplyst av eier.

Opplyst at det har vært noe forekomst av stokkmaur i boligen, men at det ikke er indikasjoner på at det sitter maurbo i huset ut fra kontroll utført av antizimex i 2023. Eier har kjøpt inn åte for utlegging mot maur og saken i antizimex ble derfor avsluttet.
Anbefales løpende overvåking og vurdering av tiltak hvis situasjonen

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Beskrivelse av eiendommen

endrer seg over tid. TG ikke satt for dette punktet.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Badet er fra ca. 2000, iht. opplyst av eier.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av baderomsplater.
Badet er innredet med servant med skap, WC, badekar og dusjkabinett.
Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.
Vegger har overflater av baderomsplater. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.
Gulv har overflater av belegg.
Panelovn på vegg for oppvarming av rommet. Fall mot sluk er målt med laser.
Plastsluk i rommet. Synlig gulvbelegg er tettesjikt på gulv i rommet.
Tettesjikt på vegger består av baderomsplater.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull, boret fra tilstøtende rom ved befaring.

Bad i leilighet.
Bad i leilighet fra 2014/15 iht. opplyst av eier.
Gulv har overflater av belegg.
Vegger har overflater av malt tapet/strie.
Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjkabinett.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.
Vegger har overflater av tapet/strie.
Himlinger har overflater av malte/folierte plater.
Gulv har overflater av belegg.
Fall mot sluk er målt med laser.
Plastsluk i rommet. Synlig gulvbelegg er tettesjikt på gulv i rommet.
Vegger i rommet har ikke godkjent tettesjikt for våtrom.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.
Hulltaking er ikke utført da vegger i våtsone ikke har godkjent tettesjikt. Dette medfører at evt. fuktskader grunnet lekkasje fra bad ville vært synlig inne i rommet.

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

Badet i underetasje er fra byggeår.
Overflater på gulv er malt gulvbelegg.
Vegger har overflater av malte baderomsplater.
Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjkabinett.
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje
Kjøkkeninnredning fra byggeår som er malt i 2020, iht. opplyst av eier. Innredningen har under og overskap med profilerte/glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vask. Laminat benkeplater fra 2024.
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leilighet i underetasje.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannrør av: metall/kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom i sokkeletasje.
Det er avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg montert på kaldloft i 2022 iht. opplyst av eier.
Opplyst at de fleste rør frem til rommene er skiftet i 2022. Leilighet har naturlig ventilering ellers er det balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Det er viktig å gjøre rent ventiler i himlinger jevnlig.
Det er installert varmepumpe i stue 2008.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Bereder er plassert i vaskerom i underetasje.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El anlegg i boligen hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap med automater er montert i 2016 iht. opplyst.
Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at brannstekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:
Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er antatt fra byggeår og har ukjent utførelse.

Boligen er fundamentert på antatt faste masser. Grunnmur av leca.
Fundamenter er ikke vurdert da disse ikke er synlige.
Grunnmur er foret ut på innsiden i de fleste kjellerrom og overflater er derfor ikke vurdert i sin helhet.
TG satt ut fra synlig tilstand ved befaring.

Støttemurer fra slutten av 1980 tallet og en mur ved inngang til leilighet i sokkeletasje fra tidig 2000 tallet iht. opplyst av eier.
Terrenget på eiendommen er skrånet på nordsiden av eiendommen og slakt skrånet og tilnærmet flatt inne på eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred H310_1, se bestemmelse B39. Skredfaren er nærmere vurdert av Rambøll i 2016. I denne skredfarevurderingen ligger eiendommen utenfor skredfaresone.

Vannrør antatt av plast fra byggeår.
Avløpsrør antatt av plast fra byggeår.
Vann er tilkoblet kommunalt nett.
Avløp er tilkoblet kommunalt nett.
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m²
Totalpris	4 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med utleiedel.

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

Dobbelgarasje

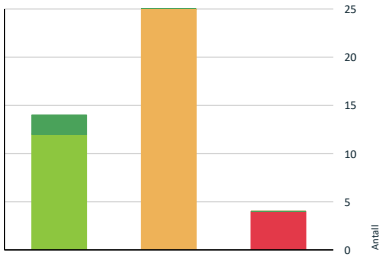
- Det foreligger ikke tegninger

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Sammendrag av boligens tilstand

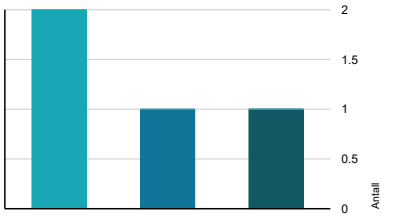
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	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
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

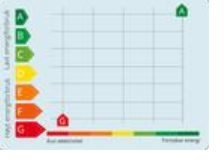
Vi i Takst Innlandet AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL.



Byggeår
1983

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

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

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

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt toalett i underetasjen i hoveddelen
2025	Modernisering	Nytt kjøkken i leilighet
2025	Modernisering	Nytt rørsystem i benkeskap i kjøkken i leilighet
2025	Modernisering	Aqua Guard alarm i leilighet
2025	Modernisering	Ny innebygd oppvaskmaskin i leilighet
2025	Modernisering	Nye kurser og EL-opplegg til kjøkken + bad i leilighet
2024	Modernisering	Noen nye kurser og EL-opplegg utvendig/innvendig
2024	Modernisering	Nye spottere innvendig i stue i 1. etg.
2024	Modernisering	Nye utelamper rundt hele huset + spottere på veranda
2024	Modernisering	Malt huset utvendig
2024	Modernisering	Nye panelovner i leilighet: bad og stue
2024	Modernisering	Nye panelovner hoveddel: Bod, bad 1.etg, kjøkken og soverom
2024	Modernisering	Nye termostater på gulvvarme i underetasje (minus på soverom nede)
2024	Modernisering	Ny verandadør i leilighet
2024	Modernisering	Ny boddør
2024	Modernisering	Ny hoveddør
2024	Modernisering	Nytt gulv på soverom i 1. etasje + montert garderobe
2023	Modernisering	Malt overflater: Soverom, gang, stue, leilighet (stue-kjøkken-soverom)
2023	Modernisering	Ny benkeplate på kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Musebånd/lusing må etableres.
TG satt på bakgrunn av nevnte punkter.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med mønet takkonstruksjon og kaldloft.
Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull.
Opplyst at det har vært noe forekomst av mus på kaldloft som tyder på noe aktivitet.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Ingen indikasjoner på punkteringer ved befaring, men dette kan i noen tilfeller være vanskelig å avdekke grunnet lysforhold.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Med tanke på alder må utskifting påregnes som nært forestående selv om det ikke er observert skader utover normal slitasje etter alder ved befaring.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 2 Dører

Terrassedør på soverom og i stue fra byggeår.
Ytterdører til leilighet fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Dører er eldre og har utlevd mer enn halvparten av forventet levetid. Overflater har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ut fra alder og nevnte punkter må det påregnes utskifting av dør som nært forestående. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



TG 0 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass. Malt ytterdør til boden.
Terrassedør til leilighet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved stue, fra byggeår. Tak og vegger over deler av terrassen på gavlvegg, fra 2016, iht opplyst av eier. Terrassen er oppført med punktfundamenter og trestolper over bjelkelag og terrassegulv. Rekkverk av tre er montert. Smal del utenfor kjøkken og soverom er bygget i 2018 iht. opplyst av eier. Luftebalkong på baksiden, fra byggeår, som er oppført på punktfundamenter med trebjelker, tregulv og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Gulv er underdimensjonert der det er smalt på nedsiden av boligen, utenfor kjøkken og soverom. Observert lang avstand mellom gulvbjelker. Gulvbord er ikke dimensjonert for denne avstanden mellom bjelker. Dette medfører svikt i gulvbord ved belastning. Utbedring må påregnes.
Rekkverk er målt til 82 og 90 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav. Opplyst at det kan være noe telebevegelse under stolpe til terrasse som medfører noe glippe mellom himling og taklist i stue. Noen skjevheter på veranda observert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk er lavere enn dagens krav og dette punktet skal vurderes opp mot dagens krav iht. NS3600 uavhengig av krav til høyde ved oppføringstidspunktet. Rekkverk må vurderes høyere som nært forestående tiltak av sikkerhetsmessige hensyn. Tiltak med stabilisering av fundament som har noe telebevegelse anbefales.



TG 3 Utvendige trapper

Trapper av tre utvendig i terreng. Dette gjelder trapp fra terrasse og to trapper fra støttemurer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til terrasse.



Trapp over støttemur



Trapp over støttemur fra underetasje

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje
Gulv:
Gulv har overflater av laminat og vinylfolie. Lagt nytt laminatgulv i leilighet og bod i 2023, iht. opplyst av eier. Nytt gulv på soverom i 2024.
Vegger:
Vegger har overflater av trepanel, malte plater og tapet. Malte murvegger i gang utenfor bod, fra 2023. Malt overflater i hele leiligheten i 2024/2025. Malt overflate på soverom, stue/spisested, bad, 2024/2025.
Himling:
Himlinger har overflater av malte/folierte plater.
Overflater er generelt løpende vedlikeholdt etter behov og fremsto i generelt god stand etter alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.
Forutsatt isolert og fuktsikret iht gjeldende krav for byggeår.

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

Vurdering av avvik:

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

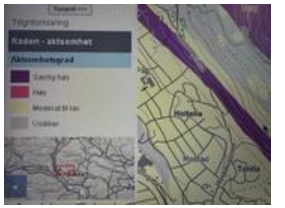
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i boligen.
Sotluke er plassert i underetasje.
Peis med dører i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overgang mellom røykrør og pipe er utett og mørtel har forvitret iht. tilsyn fra 2023.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet for pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med tanke på alder må det påregnes vedlikehold/rehabilitering av pipe som nært forestående. Det anbefales gjennomgang med fagkyndig for ytterligere informasjon og detaljer rundt tilstand innvendig i pipe, som ikke er besiktiget av undertegnede.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje i boligen der det er adkomst utvendig.
Underetasje består av laminat- og betonggulv på gulvoverflater og malte/tapetserte overflater + trepanel på vegger.
Hulltaking er ikke foretatt da eier opplyste at det ligger vannrør i nedre del av vegg fra våtrom og frem til våtrom i hybel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hulltaking på utforede konstruksjoner er ikke foretatt grunnet at eier opplyste at det ligger vannrør i vegg mellom våtrom på hoveddel og hybel i nedre del av vegg. Risiko for å skade vannrør er derfor vurdert som stor og derfor ikke foretatt hulltaking.
Utforede trekonstruksjoner mot grunnmur og oppforet tregulv i kjellere er risikokonstruksjon som har hyppigere forekomst av fuktskader. Det er viktig at drenering og fuktsikring vedlikeholdes samt at konstruksjoner er oppført på anbefalt måte for at denne typen konstruksjoner ikke skal få fuktskader. Skjulte feil utover det som er observert og beskrevet må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Da det ikke er foretatt hulltaking må det i slike konstruksjoner påregnes skjulte feil og fuktskader. Fuktskader i utforede konstruksjoner mot grunnmur skyldes vanligvis sviktende drenering og fuktsikring og/eller kondensering på innsiden av mur grunnet dårlig isolering av grunnmur.
TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt repos tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn - 15 cm.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører skiftet ca. 2017, iht opplyst av eier.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Opplyst at det har vært noe forekomst av stokkmaur i boligen, men at det ikke er indikasjoner på at det sitter maurbo i huset ut fra kontroll utført av antizimex i 2023. Eier har kjøpt inn åte for utlegging mot maur og saken i antizimex ble derfor avsluttet. Anbefales løpende overvåking og vurdering av tiltak hvis situasjonen endrer seg over tid. TG ikke satt for dette punktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra ca. 2000, iht. opplyst av eier.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av baderomsplater.
Badet er innredet med servant med skap, WC, badekar og dusjkabinett.
Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Vegger har overflater av baderomsplater. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lokalt observert noen skader i skjøter på veggoverflater, samt noe svelling i bunn av plater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder og nevnte punkter tilsier at oppussing av badet må påregnes som nært forestående.
TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulv har overflater av belegg.
Panelovn på vegg for oppvarming av rommet. Fall mot sluk er målt med laser.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i rommet. Synlig gulvbelegg er tettesjikt på gulv i rommet. Tettesjikt på vegger består av baderomsplater.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Observert lokalt glippe mellom belegg og veggplate som medfører utettheter i våtsone.
Det er ikke montert sokkellist på baderomsplater.
Ufagmessig utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer observert.
Svelling i bunn av baderomsplater observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Rommets alder tilsier at renovering av badet må vurderes som nært forestående.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Tilstandsrapport

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i hybel fra 2014/15 iht. opplyst av eier.
Gulv har overflater av belegg.
Vegger har overflater av malt tapet/strie.
Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjkabinett. Rommet varmes opp med panelovn på vegg.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Vegger har overflater av tapet/strie.
Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales vurdering av tilfredsstillende tettesjikt på vegger i våtsone. TG satt grunnet at det ikke er godkjent tettesjikt på vegger i våtsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulv har overflater av belegg.
Fall mot sluk er målt med laser.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har overflater av belegg. Fall mot sluk er målt med laser.

Fallforhold på gulv er svakere enn gjeldende krav og det anbefales løpende vurdering av tiltak. Videre bruk av dusjkabinett anbefales. Svakt fall medfører risiko for at evt lekkasjevann ikke ledes til sluk. TG satt ut fra nevnte punkter.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i rommet. Synlig gulvbelegg er tettesjikt på gulv i rommet. Vegger i rommet har ikke godkjent tettesjikt for våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Observert ufagmessig utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer i rommet.
Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Membran/tettesjikt i våtsone må legges for at rommet tilfredsstiller krav til vanntetthet.
TG satt grunnet at det ikke er tettesjikt på vegger i våtsone. Forutsatt videre bruk av dusjkabinett i rommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da vegger i våtsone ikke har godkjent tettesjikt. Dette medfører at evt. fuktskader grunnet lekkasje fra bad ville vært synlig inne i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

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

Badet i underetasje er fra byggeår.
Overflater på gulv er malt gulvbelegg.
Vegger har overflater av malte baderomsplater.
Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjkabinett.
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

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

Veggplater har ikke sokkellist som medfører risiko for fuktopptrekk i nedre del av veggplater.
Sprekker i skjøter mellom plater medfører at plater kan trekke noe fukt i dette området.
Observert ufagmessig tetting rundt rørgjennomføringer i rommet. Badet er gammelt og noe slitt på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er for kostnadsestimat under vurdert tilnærmet lik standard som badet fremsto med ved befaring. Evt feil i konstruksjoner ved rivning er ikke medtatt og noe avvik må derfor påregnes.
TG satt ut fra alder og tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeår som er malt i 2020, iht. opplyst av eier. Innredningen har under og overskap med profilerte/glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vask. Laminat benkeplater fra 2024. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte småskader i overflater observert ved befaring, samt noen skjevheter i fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder og nevnte punkter tilsier at oppussing av kjøkken må påregnes som nært forestående.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2025

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige synlige vannrør av: metall/kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Røropplegg i benkeskap på kjøkken fremstår ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak
• 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.
Eldre vannrør har større risiko for gjengroing og fortetning som kan føre til nedsatt vanntrykk. TG satt ut fra alder.

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

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.

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjonsanlegg montert på kaldloft i 2022 iht. opplyst av eier.
Opplyst at de fleste rør frem til rommene er skiftet i 2022. Leilighet har naturlig ventilering ellers er det balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Det er viktig å gjøre rent ventiler i himlinger jevnlig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 **Varmesentral**

Det er installert varmepumpe i stue 2008.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Bereder er plassert i vaskerom i underetasje.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

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

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

El anlegg i boligen hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap med automater er montert i 2016 iht. opplyst.

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.
   2016 Montert nytt sikringsskap

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
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

Generell kommentar

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

TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

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

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):
-En røykvarsler i hver etasje.
-En i sone utenfor soverom.
-En i sone kjøkken/stue.
-En i sone utenfor teknisk rom.
For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.
Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

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

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er antatt fra byggeår og har ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dels synlig knotteplast utvendig over terreng, men topplist er ikke montert. Manglende topplist medfører at smeltevann og vann fra nedbør kan renne på innsiden av utvendig fuktsikring. Overflater av grunnmur er ikke vurdert i sin helhet grunnet at vegger i sokkeletasje er foret ut på innsiden. Noe saltutslag og fuktskjolder på innsiden av grunnmur må påregnes ut fra alder og nevnte punkter ved evt demontering av utforede konstruksjoner. Ett rom har åpen mur, men dette rommet er nymalt og eksakt tilstand er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring anbefales.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på antatt faste masser. Grunnmur av leca.
Fundamenter er ikke vurdert da disse ikke er synlige.
Grunnmur er foret ut på innsiden i de fleste kjellerrom og overflater er derfor ikke vurdert i sin helhet.
TG satt ut fra synlig tilstand ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ikke hele grunnmuren er pusset utvendig

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Pusset grunnmur utvendig der det ikke er utført

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemurer fra slutten av 1980 tallet og en mur ved inngang til leilighet i sokkeletasje fra tidig 2000 tallet iht. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Støttemurer er noe mosegrodd.
Noen retningsavvik på støttemur observert ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Terrengforhold

Terrenget på eiendommen er skrånet på nordsiden av eiendommen og slakt skrånet og tilnærmet flatt inne på eiendommen.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred H310_1, se bestemmelse B39. Skredfaren er
nærmere vurdert av Rambøll i 2016. I denne skredfarevurderingen ligger eiendommen utenfor skredfaresone.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Det er behov for umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette. Noe justering av terrengforhold må påregnes som nært forestående.
TG satt ut fra tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør antatt av plast fra byggeår.
Avløpsrør antatt av plast fra byggeår.
Vann er tilkoblet kommunalt nett.
Avløp er tilkoblet kommunalt nett.
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Alder tilsier at oppgradering av utvendige nedgravde vann og avløpsrør må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra alder.

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår 1985

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget har eldre standard og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse
Dobbelgarasje er oppført med støpt plate på mark. Grunnmur av leca.
Vegger av trebindingsverk med utvendig trepanel. Lokalt observert påbegynnende råte i treverk som stedvis er plassert nært bakken.

Mønet takkonstruksjon i tre med tekking av takpanner i metall. Taktekking er noe mosegrodd. Renner og nedløp av metall.
Undertak av tre montert. Dekkbord av tre.

Garasjeporter og gangdør av tre montert.
TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
0 m²/0 m²

Andre bygg: Enebolig med utleiedel. , Dobbelgarasje
Bruksareal andre bygg: 257 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 100 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.
Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takst Innlandet AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stormoen 35 ,2870 DOKKA			30-03-2022	4 190 000	**5 250 000**		5 250 000	**24 882**
	211 m²	1989	5 sov						
2	Holtelivegen 17 ,2870 DOKKA			05-06-2022	3 490 000	**4 000 000**		4 000 000	**24 242**
	165 m²	1988	4 sov						
3	Holtelisvingen 3 ,2870 DOKKA			28-04-2025	3 300 000	**3 175 000**		3 175 000	**22 203**
	143 m²	1983	3 sov						
4	Stormoen 19 ,2870 DOKKA			22-04-2025	3 800 000	**3 700 000**		3 700 000	**20 219**
	183 m²	1986	5 sov						
5	Holtelisvingen 16 ,2870 DOKKA			10-10-2024	4 500 000	**3 800 000**		3 800 000	**20 106**
	189 m²	1983	5 sov						
6	Nedre Smebyveg 6 ,2870 DOKKA			05-05-2024	3 900 000	**4 300 000**		4 300 000	**17 269**
	249 m²	1952	4 sov						
7	Furuvegen 13 ,2870 DOKKA			24-03-2025	3 850 000	**3 900 000**		3 900 000	**15 058**
	259 m²	1982	6 sov						
8	Klopvegen 45 ,2870 DOKKA			17-06-2024	2 390 000	**2 390 000**		2 390 000	**13 204**
	181 m²	1954	4 sov						

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

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.		24 000
Forsikring, estimert	Kr.		21 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**45 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med utleiedel.			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 910 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med utleiedel.	Kr.		**4 050 000**
Dobbelgarasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.		**160 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 210 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		900 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 000 000**

Kommentar
Stor tomt, fin utsikt og gode solforhold, friareal på oversiden av eiendommen

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

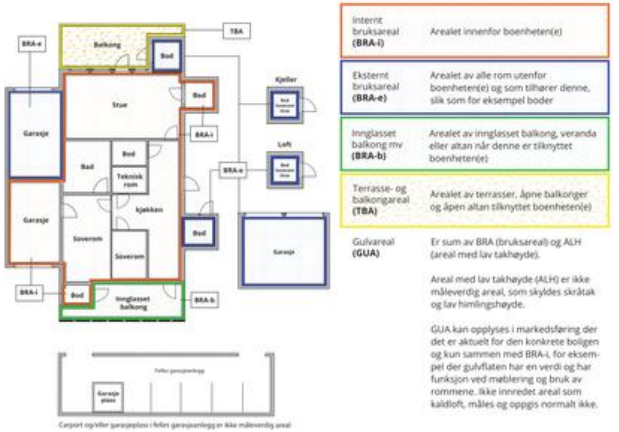
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Enebolig med utleiedel.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	117			117	36
Underetasje	112			112	20
SUM	**229**				**56**
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue m/trapp, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod		
Underetasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Entré		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørlegger: nytt toalett, nytt rørsystem i kjøkkenbenk i leilighet. Elektriker: spottere, flere kurser mm. Snekker: ny ytterdør. Utført utbedring etter vannlekkasje på kjøkken i leilighet. Dokumentert av takstingeniør.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke godkjente rømningsvei på soverom i leilighet.

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Ole-Jonny Kalstad	Takstingeniør
	Tea Margrete Fallingen Opkvitne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	121	693		0	856.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Holtelisvingen 14

Hjemmelshaver
Opkvitne Tea Margrete Fallingen

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv boligeiendom beliggende i et veletablert og rolig boligområde like ovenfor Landsbyen Dokka. Boligen ligger i barnevennlige omgivelser med kort vei til både barnehage og skole.
Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og frukttrær, og ligger skjermet til for innsyn. Boligen ligger i gangavstand til Dokka sentrum, hvor du finner et godt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og kafeer.
Området byr også på flotte turmuligheter både sommer og vinter, med nærhet til skog, mark og skiløyper.
Boligen inneholder blant annet fire soverom, to bad, vaskerom, samt et funksjonelt kjøkken med spiseplass. Den romslige stue -/spisestueløsningen gir godt med plass til både hverdag og sosiale sammenkomster.

I ene delen av underetasjen er det innredet en leilighet med egen inngang, inneholder stue/kjøkken, soverom, bad, gang – en ypperlig mulighet for utleie, generasjonsbolig eller ungdomsdel.

Eiendommen har dobbelgarasje og biloppstillingsplass. Belegningsstein på gårdsplassen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016-2027 Nordre Land kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 857 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og rikelig beplantning, frukttrær i hage. Belegningsstein på gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
EIKA	7576943	Fullverdi	6 391 412	21 428

Kommentar
Forsikring "bolig til utleie"

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	26.06.2025		Gjennomgått	6	Ja
Tidligere boligsalgsrapport	18.08.2023		Gjennomgått	32	Nei
Eier	23.06.2025		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 brannetekniske 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.

Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 693
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OD1750

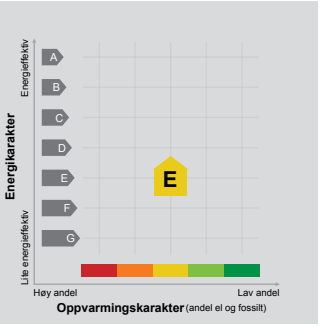
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Holtelisvingen 14
Postnummer	2870
Sted	DOKKA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	121
Bruksnummer	693
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7723067
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140847
Dato	26.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en opp-varmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmings-karakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Opkvitne, Tea Margrete Fallingen	9578-5999-4-3537020	2025-07-03 12:33:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. jul. 2025

Oppdragsnummer
71-0125/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Tea Margrete Fallingen Opkvitne

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7576943
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Raaum Rør, skiftet toalett nede i hovedenhet, april 2025. Overflater på bad er malt av eier(ufaglært).

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet to stk utgangsdører, Elvesveen byggtjenester, 2024.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VOKKS Installasjon AS, skifte utelamper, flere kurser, montert downlights (i stue /spisestue hovedenhet), downlight på veranda, nye panelovner våtrom + speil m/lys, opplegg til vaskemaskin på bad (leilighet), ny strømtilførsel til varmepumpe, 3 stk nye termostater gulvvarme.. År 2023-2024. Minel Land Elektriske, opplegg til nytt kjøkken (oppvaskmaskin, kjøleskap, i leilighet). År 2024-2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Dokka, montert aqua guard, og nytt røropplegg i kjøkken leilighet. desember 2024-januar2025 Raaum Rør, opplegg til vaskemaskin på bad vinter 2023. Nytt toalett i hoveddel bad nede 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Arne Ulvesveen, filterskift og sjekk balansert ventilasjon, høst 2024.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Overflatearbeider utført av eier dette innebærer: maling innvendig/utvendig, nytt kjøkken i leilighet, bytte benkeplate kjøkken hoveddel, ny verendadør leilighet, nytt gulv soverom + skyvedørsgarderobe.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Tidligere takstrapport har påvist: sprekker i skjøt på veggplater, ufagmessig tetting ved rørgjennomføring, skade i skjøt og ved nedkant på baderomsplater, manglende fall iht forskrift, glippe mellom belegg og veggplater,

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

Ja

Beskriv: Tidligere takstrapport har påvist: Overgang mellom røykrør og pipe er utett og mørtel har forvitret iht tilsyn fra 2023.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som eier har kjennskap til

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Beskriv: Vannlekkasje på kjøkken i leilighet i november 2024. Utbedret og byttet som nevnt ovenfor.

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

Beskriv: Noe maur grunnet beleggningsstein. Avføring fra mus er funnet på loft

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

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

Eventuell kommentar: Soverom har ikke tilstrekkelig rømningsvei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: må sjekkes nærmere

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 15.8.2023 Ny utarbeides ved salg i 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Blir gjort ifm takstrapport ifm salg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 71-0125/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Opkvitne, Tea Margrete Fallingen	2025-07-03

Identifikasjon

bankID Opkvitne, Tea Margrete Fallingen

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Nordre Land kommune
Kommunenr.: 3448
Postadresse: Postboks 173
Postnr./-sted:2882 DOKKA
Telefon: 61 11 60 00
Telefaks: 61 11 60 01
Email: postmottak@nordre-land.kommune.no
Hjemmeside: http://www.nordre-land.kommune.no/

26.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	121	Bnr.:	693	Fnr.:	Snr.:
Adresse:	Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA				

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

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

Gjeldende planbestemmelser og retningslinjer er vedlagt både de for arealdelen for øvrig og fokusområde Dokka som er mer utfyllende. Disse er vedlagt sammen med et kartutsnitt.

Kommentarer

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred H310_1, se bestemmelse B39. Skredfaren er nærmere vurdert av Rambøll i 2016. I denne skredfarevurderingen ligger eiendommen utenfor skredfaresone.

Området inngår i fremtidig områdereguleringsplan for Dokka øst (Bestemmelsesområde #3 *Fokusområde Dokka*). Dette planarbeidet vil kunne få betydning for eiendommen. Planarbeidet er imidlertid ikke startet opp enda.

Nordre Land kommune tar forbehold om eventuelle feil eller mangler i grunnlagsdata.

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Holtelisvingen 14, 2870 Dokka			121/693	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	21/12-82	20/1-83	11/83

Byggherre	Adresse	Tlf.
Bjørn Erik Myhre	Holtelisvingen 14, Dokka	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Opplandske Systemhus A/S	2870 Dokka	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Bjørn Erik Myhre	Holtesv. 14, 2870 Dokka	
Thor Voldheim	2870 Dokka	

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:

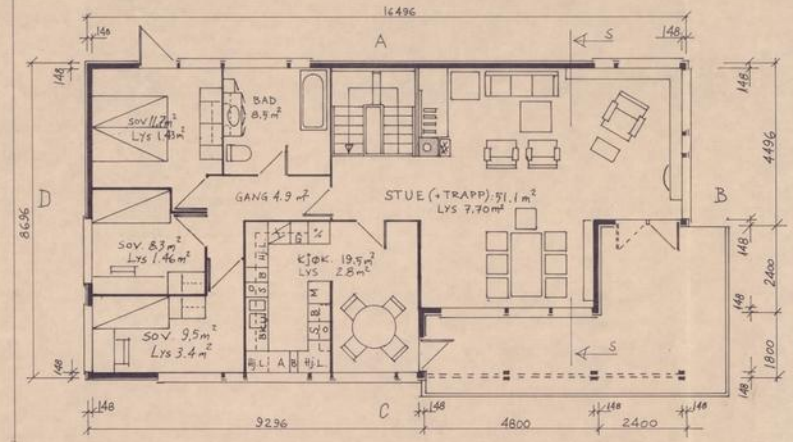
Sted og dato		Stempel
Dokka	8/11-83	NORDRE LAND BYGNINGSRÅD
		Hallvard Foss
		ing. Underskrift

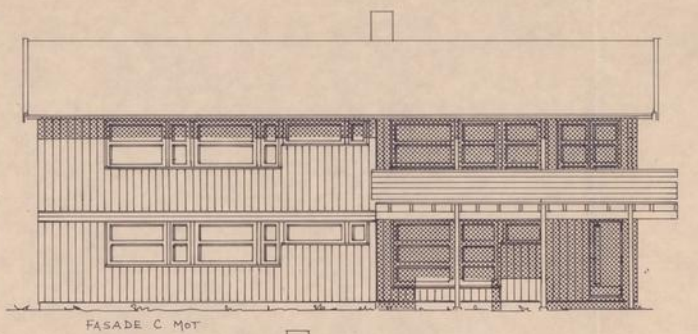
Sendes til

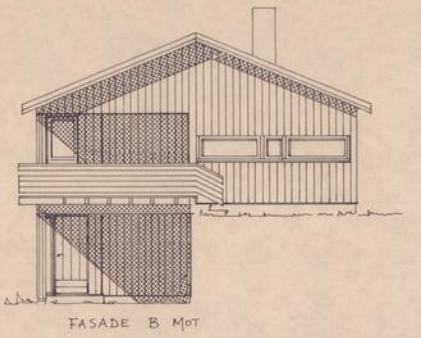
☑ Byggherre ☐ Anmelder ☑ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

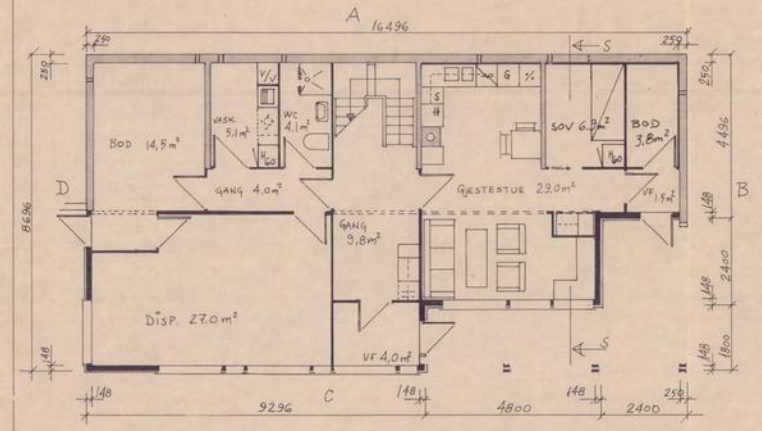
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

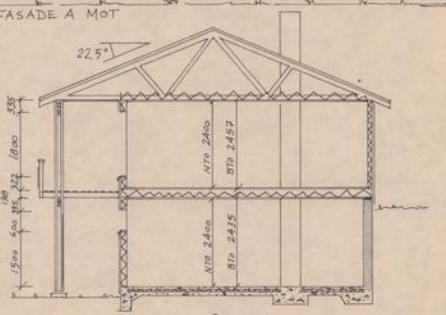
Trykt på selvkopierende papir

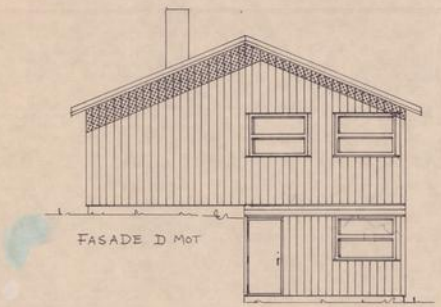












NORDRE LAND BYGNINGSRÅD
2011 1983 Sak nr. 11 '83

Rev. 9.11.82 ed
Rev. 22.10.82 ed
OMTEGN. 11.10.82 ed

SYSTEMHUS	Bruttoareal : 124,7 m² Leieareal : Husbankens reg.nr.:	Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i.	Undertegnede tiltakshaver bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjente tegninger. Sted.....Navn..... Dato.....Navn.....	Byggherre. Bjørn Erik Myhre G.nr.....Br.nr..... Byggested. Holtelia, Dokka Kommune. N. Land	PLANER, SNITT OG FASADER SØRLI S-592 SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ TLF. 081-60655	TEGN: 18.8.1980 MÅL 1:100 009+

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

Utskriftsdato: 20.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	121	**Bruksnr.**	693	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holtelisvingen 14, 2870 DOKKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 627,76 kr
Eiendomsskatt	4 231,75 kr
Feiing	557,22 kr
Renovasjon	4 825,57 kr
Vann	5 398,27 kr
Sum	**21 640,57 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A Konto Vannavgift	72 Kbm	48.75	1/1	0 %	3 510,00 kr	1 738,98 kr
Innbetalt A-konto vann	-76.86 Kbm	42.50	1/1	0 %	-3 266,55 kr	-3 266,55 kr
A Konto Kloakkavgift	72 Kbm	72.50	1/1	0 %	5 220,00 kr	2 586,16 kr
Innbetalt A-konto kloakk	-76.86 kbm	50.00	1/1	0 %	-3 843,00 kr	-3 843,00 kr
Vannavgift etter måler	71 kbm	42.50	1/1	0 %	3 017,50 kr	3 017,50 kr
Fastgebyr vann	1 kr	3281.25	1/1	0 %	3 281,25 kr	1 640,63 kr
Fastgebyr avløp	1 kr	3983.75	1/1	0 %	3 983,75 kr	1 991,85 kr
Kloakkavgift etter måler	71 kbm	50.00	1/1	0 %	3 550,00 kr	3 550,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 P.løp	595.00	1/1	0 %	595,00 kr	297,48 kr
240L Restavfall	1 Dunk	5125.00	1/1	0 %	5 125,00 kr	2 562,53 kr
				Sum	**21 172,95 kr**	**10 275,58 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 71-0125/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holtelisvingen 14 2870 DOKKA

Betegnelse: Gnr 121, bnr 693 (ideell andel 1/1) i Nordre Land kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no