NORDVIK

Østsinnilinna 769

3 soverom | 111 kvm | Enebolig



Velkommen til

Østsinnilinna 769

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
18	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
75	Kontaktinfo
78	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81	Forbrukerinformasjon om budgivning
82	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.09.2026

Nøkkelinformasjon



Landlig enebolig med god planløsning, stor terrasse og tomt med potensiale - Oppussingsobjekt!

Prisantydning	**750 000,-**
Omkostninger	**19 840,-**
Totalpris	**769 840,-**
BRA-i	**111 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Østsinnilinna 769 - Bolighus oppført i 1977 over 1 ½ etasje med en fin planløsning. Landlig og rolig beliggenhet i Østsinni med marka som nærmeste nabo. Inngangsbillett til boligmarkedet for den som vil renovere og oppgradere.

Høydepunkter:

- Boligareal på 111m² fordelt over 1½ etasje.
- Fin planløsning med 3 soverom og bad i 2.etasje.
- Stor og møbleringsvennlig stue med utgang til terrasse.
- Separat toalettrom og vaskerom i 1.etasje.
- Kjøkken i eget rom.
- Flotte turområder sommer og vinter rett utenfor døren.
- Skolebuss rett utenfor døra, kort kjøretur til Dokka.

Velkommen til visning!


769

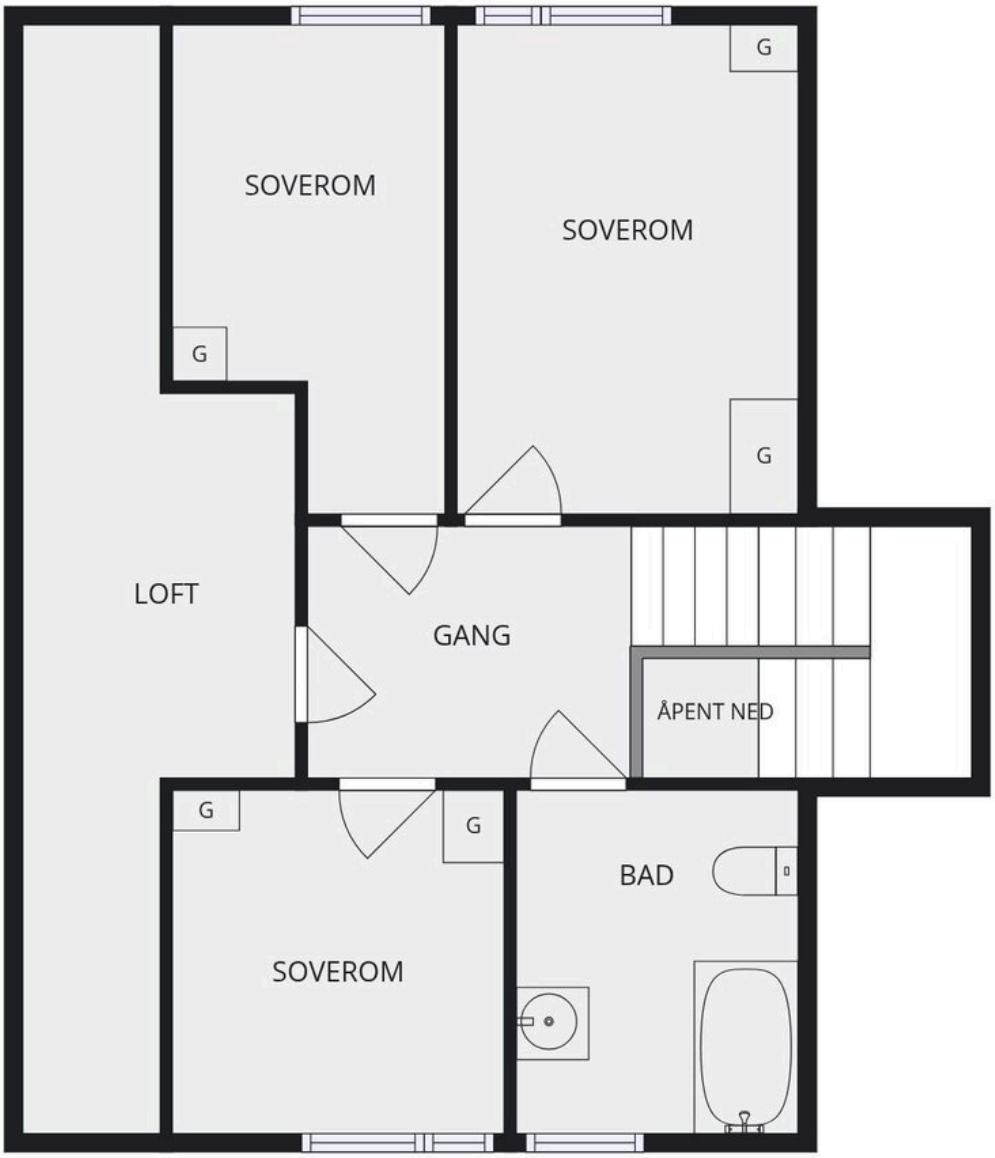
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0072/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Østsinnilinna 769, 2870 DOKKA
Gnr 140, bnr 18 (ideell andel 1/1) i Nordre Land kommune

Selger
Svein Erik Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
18 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
19 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
39 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
769 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
789 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1977

Etasjer
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 111 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Vindfang, gang, hall med trapp, kjøkken, stue, toalettrom og vaskerom/dusj.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang, bad, 3 soverom og kott.
Total BRA: 43 kvm.

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

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Standard
Bolig med behov for renovering. Fin planløsning i 1 ½ etasje, oppført i 1977. Det bærer preg av lite vedlikehold og trenger modernisering, god inngangsbillett til boligmarkedet.

1.etasje
Boligen ønsker deg velkommen med et romslig vindfang med muligheter til å sette inn ønsket garderobeløsning. Videre inn til mellomgang med adkomst til toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue samt at det er trapp opp til 2.etasje. Stuen er et stort og åpent rom i hovedetasjen hvor det kan etableres soner med ulike møbleringsmuligheter. Stuen varmes opp med en luft til luft varmepumpe og det er utgang til en romslig terrasse fra stuen. Kjøkken i separat rom med plass til en innholdsrik kjøkkeninnredning. Videre er det separat toalettrom og vaskerom i etasjen som trenger renovering for å tåle dagens bruk.

2.etasje
I 2.etasje kommer du opp trappegangen til en liten mellomgang som gir deg adkomst til de tre soverommene og et bad. Soverommene har alle fine størrelser og ulike muligheter for å innrede med klassiske soveromsmøblementer, oppbevaringsmøbler, skrivepult etc. To rom med plassbygde garderobeskap, et med adkomst til kott. Rommene trenger overflateoppussing.

Baderom i 2.etasje med enkel standard, badet har fått TG3 og trenger renovering for å tåle dagens bruk, etter dagens krav. baderommet er funksjonelt med en enkel og lav standard pr. i dag.

Kjeller
Består kun av krypkjeller/grovkjeller med utvendig adkomst.

Lagring
Det er lagringsmuligheter på kott i 2.etasje.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger av kobber og innvendige avløpsrør av plast. Trykktank for borehull plassert i krypkjeller.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk.

Det er installert varmepumpe. Luft til luft varmepumpe er plassert i stue. Leieavtale med Vokks overtas av kjøper. Boligen har naturlig ventilasjon.

Sikringsskap med skru og automatsikringer i hovedsak installasjoner fra byggeåret.

Generelle materialvalg
Innvendige vegger med tapet og malte plater, himlingsplater i tak og i hovedsak belegg på gulv. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører.

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. På befaringsdagen var det ikke tilgang til det ene loftet og den flate himlingen, og disse områdene kunne derfor ikke inspiseres.

- Innvendig > Innvendige trapper
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Utvendig er det ikke montert ventilrister på ringmuren, noe som kan medføre redusert ventilasjon i konstruksjonen.

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

- Utvendig > Vinduer
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Dører
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er registrert stopp/skader på terrassegulvet. Dette indikerer fukteller råteskader i konstruksjonen, og det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring.

- Utvendig > Utvendige trapper
Store sprekker i trappen til krypkjeller. Rustdannelse på trappen til hovedinngang. Trappen fra terrasse til terreng mangler rekkverk på én side.

- Utvendig > Andre utvendige forhold
Bygget har skjevheter, mangler vindskier og deler av takplatene har løsnet. Det er heller ikke montert mønepanner.

- Innvendig > Overflater
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente
måleavvik. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

- Innvendig > Krypkjeller
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

- Innvendig > Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/dusj > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Parkering
Parkering på egen romslig gårdsplass med plass til flere biler.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Fuktskade på bad ved badekar.

- 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? Ja
Beskriv: Felles borevann med nabo. Tinglyst rettighet på vei og vann.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Takst Innlandet AS V/ Ole-Jonny Kalstad

Byggemåte
Enebolig oppført i 1977 over 1½ etasje med krypkjeller. Boligen er fundamentert på ringmur i leca. oppført i bindingsverk med utvendig stående og liggende trekledning. Etasjeskille i trebjelkelag. Mønet skråtak som er tekket med metallplater. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall og med vindski og toppbord i tre. Boligen har beisede trevinduer med 3-lags glass. Manger glass i vindu i krypkjeller.
Og malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, med glass i dør. Enkel tredør til krypkjeller. Terrasser er oppført med pkt. fundamenter og trestolper med trebjelkelag over der det er lagt terrassegulv på gulvbjelker. Rekkverk av tre montert. Levegg på ene siden. Enkel trapp i tre, fra terrasse til terreng. Metalltrapp til hovedinngang. Betongtrapp til krypkjeller.

Takoverbygg over nedgang til krypkjeller.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
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 via panelovner og varmepumpe.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 4 971,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Kontrollgebyr septik: kr. 252,-
Kontrollgebyr septik: kr. 223,-
Restavfall: kr. 4496,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter
Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting, vedlikehold av vei, moderniseringer og vedlikehold.
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 1 379,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 377 389,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 509 557,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 897 kvm (Eiertomt)
Det er opparbeidet med plen og naturtomt. Gruset gårdsplass med parkeringsmuligheter. Tomten er dels inngjerdet. Stor solrik terrasse.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen med beliggenhet i Østsinni, i Nordre Land kommune med ca. 9 km til sentrum av Landsbyen Dokka.

Fin, solrik og landlig beliggenhet. Området består av spredt enebolig bebyggelse, landbrukseiendommer og fritidsboliger.

Det er 500 meter til Gry nærmiljøanlegg som ligger i gangavstand fra boligen. Kort kjøretur til Snauhaug skistadion med et godt løypenett.

Fine rekreasjonsmuligheter med skog- og marka områder rett i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass "Hombsvegen" - 300 meter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.03.1977.

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

Vei, vann og avløp
Avkjøring fra offentlig veg og adkomst via privat gruset vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsnett med privat septikanlegg.

Vann
Eiendommen har vannforsyning fra privat borehull på eiendommen, sammen med nabo.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i situasjonskartet beliggende i et bebygd område, antatt avsatt til boligformål i LNRF-område. Kommuneplanens arealdel 2016-2027 Nordre Land kommune.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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:
3448/140/18:
03.11.1981 - Dokumentnr: 8271 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3448 Gnr:140 Bnr:21
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

25.10.1976 - Dokumentnr: 7911 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3448 Gnr:140 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 187044 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0538 Gnr:140 Bnr:18

16.02.1977 - Dokumentnr: 1184 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:140 Bnr:10

17.11.1981 - Dokumentnr: 8612 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:140 Bnr:21

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 600,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. september 2026

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

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

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

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

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

Østsinnilinna 769

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (...	8 min
504 elever, 31 klasser	7.4 km
Gjøvik videregående skole	33 min
1050 elever	34.8 km
Raufoss videregående skole	37 min
450 elever	39.9 km

Sport

Gry ballslette	6 min
Bergfoss Treningssenter Dokka	9 min
Trim-Mix Fitness	9 min

Offentlig transport

Hombsvegen	4 min
Linje 491	0.3 km

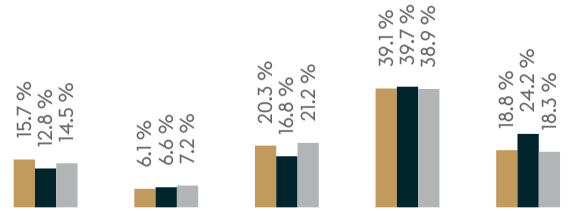
Barnehager

Dokka barnehager Furulund (1-5...	7 min
66 barn	7.3 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 å...	8 min
55 barn	7.6 km
Dokka barnehager Øygardsjordet...	9 min
79 barn	8.1 km

Dagligvare

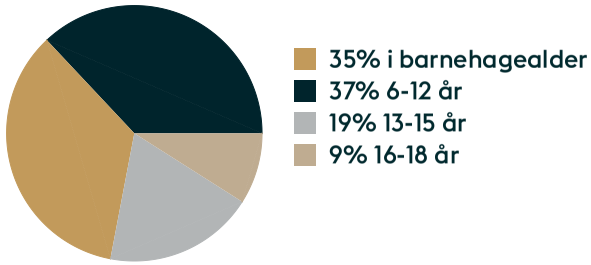
Spar Dokka	9 min
Coop Extra Dokka	9 min

Aldersfordeling



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



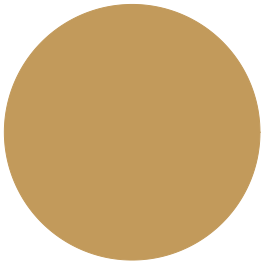
Ladepunkt for el-bil

Spar Dokka	9 min
Coop Extra Dokka	9 min

Sivilstand

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

Boligmasse



100% enebolig



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Østsinnilinna 769, 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 140, bnr. 18

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12121-1464 **Eiendomsverdi ref nr:** QN1950

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen er beliggende på Østsinni, i Nordre Land, 9 km fra sentrum av Landsbyen Dokka. Fin og solrik beliggenhet. Området består av eneboliger, landbrukseiendommer og fritidsboliger. 500 meter til Gry nærmiljøanlegg som ligger på Østsinni.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig med renoveringsbehov i 1 1/2 etasje, med krypkjeller. Byggeår 1977. Fundamentert på ringmur i lecamur. Oppført i bindingsverk med utvendig, stående/liggende kledning. Mønet takkonstruksjon tekket med metallplater. Terrasse utenfor stue.

BEBYGGELSEN:
Bolig med boligareal på 111 m² over to plan.
Ellers krypkjeller.
Terrasse utenfor stue .

STANDARD:
Bolig fra 1977, med renoveringsbehov.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med skru- og automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 897 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen. Grus på gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har beisede trevinduer med 3-lags glass. Manger glass i vindu i krypkjeller.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, med glass i dør. Enkel tredør til krypkjeller.

Terrasse utenfor stue, 22 m².
Terrasser er oppført med pkt. fundamenter og trestolper med trebjelkelag over der det er lagt terrassegulv på gulvbjelker.
Rekkverk av tre montert. Levegg på ene siden.
Enkel trapp i tre, fra terrasse til terreng. Metalltrapp til hovedinngang. Betongtrapp til krypkjeller.
Takoverbygg over nedgang til krypkjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av betong. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og plater.

Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/dusj i 1 etasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg på gulvet, våtromstapet og himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin og vegghengt dusj.

TG er satt ut fra skade på tettesjikt og alder.
Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad i loftetasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg på gulvet, våtromstapet og himlingsplater. Toalett, badekar og håndvask.

TG er satt ut fra skade på tettesjikt og alder.
Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulvbelegg og tapet på vegger, toalett og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Trykktank for borehull plassert i krypkjeller.

Det er installert varmepumpe. Luft til luft varmepumpe er plassert i stue. Leieavtale med Vokks.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og

Beskrivelse av eiendommen

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 skru- og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under ringmur. Pusset utvendig på 3 vegger.
Forstøtningsmurene er oppført i betongstein på begge sider av trappen til krypkjelleren.

Flat/skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn sammen med nabo.
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2019.

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

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

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m²
Totalpris	900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

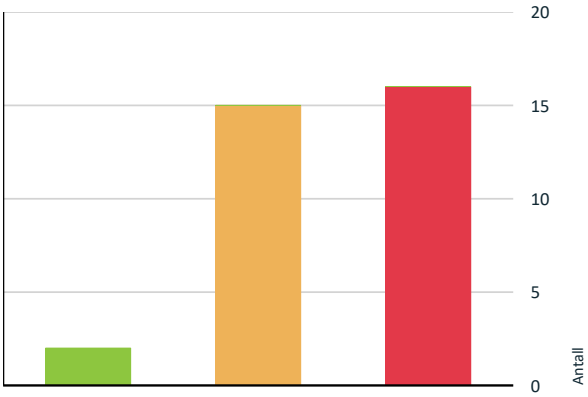
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

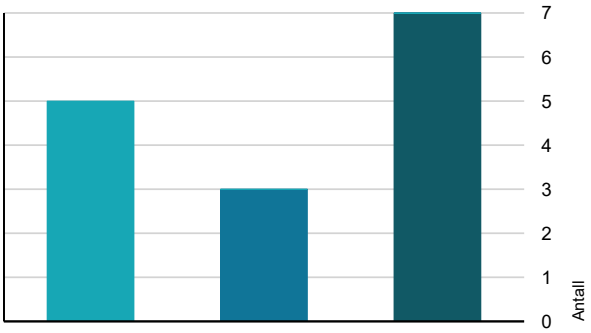
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/dusj > Generell	Gå til side
	Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
	Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
	Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

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

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår med etterslep på vedlikehold 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	Varmepumpe luft til luft
2015	Modernisering	Nytt yttertak, modernisering er ca. år.
	Modernisering	Terrasse utenfor stue. Ukjent når det ble utført.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taket bør følges opp med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.
Når taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for plutselige svekkelser og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.
Utskiftning bør vurderes innen rimelig tid for å unngå følgeskader.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner og nedløp må utbedres for å hindre lekkasjer, og det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning i bygningskonstruksjonen og fuktskader på grunnmur og omkringliggende terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

På befaringsdagen var det ikke tilgang til det ene loftet og den flate himlingen, og disse områdene kunne derfor ikke inspiseres.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres tilkomst til alle loftsrom for inspeksjon, slik at hele takkonstruksjonen kan vurderes.
Begrenset ventilering og manglende inspeksjonsmulighet øker risikoen for skjulte skader, fuktproblemer og redusert levetid på takkonstruksjonen.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har beisede trevinduer med 3-lags glass. Manger glass i vindu i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Det bør også vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet for å redusere innvendig kondensering, da dette kan føre til ytterligere skader på vinduene og omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, med glass i dør. Enkel tredør til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Tilstandsrapport

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskiftNing av fukt- og råteskadet treverk, samt utbedring av værslitte karmer og sprekker i trevirket, for å hindre videre forringelse og skader på konstruksjonen.

Kondensering på enkelte glass kan medføre fuktskader i treverk og økt risiko for utskiftningsbehov av dører og vinduer. Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet for å redusere kondensproblematikk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue, 22 m².
Terrasser er oppført med pkt. fundamenter og trestolper med trebjelkelag over der det er lagt terrassegulv på gulvbjelker. Rekkverk av tre montert. Levegg på ene siden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert stopp/skader på terrassegulvet. Dette indikerer fukt- eller råteskader i konstruksjonen, og det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkel trapp i tre, fra terrasse til terreng. Metalltrapp til hovedinngang. Betongtrapp til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Store sprekker i trappen til krypkjeller.
Rustdannelse på trappen til hovedinngang.
Trappen fra terrasse til terreng mangler rekkverk på én side.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skader på trinn i trappen til krypkjeller bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for personskade.

Rustdannelse på trappen til hovedinngang bør fjernes og overflaten behandles for å hindre ytterligere korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

Det bør monteres rekkverk på den siden av trappen fra terrasse til terreng som mangler dette, for å ivareta sikkerheten og redusere fallrisiko.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Takoverbygg over nedgang til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bygget har skjevheter, mangler vindskier og deler av takplatene har løsnet. Det er heller ikke montert mønepanner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedringer for å rette opp skjevheter, montere vindskier og sikre takplater, samt montere mønepanner. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrengning, ytterligere skader på konstruksjonen og redusert levetid på takoverbygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av betong. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

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.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Skadet treverk må skiftes, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.
Konstruksjonen må sikres mot videre råte- og soppskader for å unngå svekkelse av bæreevne og økt risiko for fremtidige skader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Trappen bør overflatebehandles eller utbedres for å redusere slitasje og sikre trygg bruk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan økt slitasje føre til redusert sikkerhet og forkorte trappens levetid.



TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Flere ødelagte vridere, samt skader på hengsler og dørkarm, bør utbedres for å sikre funksjonelle og trygge dører.
Konsekvensen av manglende utbedring er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på dører og karmer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/DUSJ

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg på gulvet, våtromstapet og himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin og vegghengt dusj.

TG er satt ut fra skade på tettesjikt og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk og ventilasjon.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > VASKEROM/DUSJ

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Hulltaking er ikke utført, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det anbefales å utbedre påviste avvik og vurdere behov for ytterligere undersøkelser, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Konsekvensen av manglende undersøkelser er at skjulte fuktskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader og redusert levetid på konstruksjonen.

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg på gulvet, våtromstapet og himlingsplater. Toalett, badekar og håndvask.

TG er satt ut fra skade på tettesjikt og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og skade på tettesjikt er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Hulltaking er ikke utført, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det anbefales å utbedre påviste avvik og vurdere behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader. Konsekvensen av manglende hulltaking er at skjulte skader eller fuktproblemer kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader og ytterligere skade på konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet, for eksempel ved å montere en luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning.
Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig ventilasjon og inneklima, samt redusert effekt av kjøkkenventilatoren.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvbelegg og tapet på vegger, toalett og håndvask.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Skader i rommet må utbedres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Skader som følge av fukt/råte må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for dårlig inneklima og helseplager.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert bokomfort.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig er det ikke montert ventilrister på ringmuren, noe som kan medføre redusert ventilasjon i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykktank for borehull plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Luft til luft varmepumpe er plassert i stue. Leieavtale med Vokks.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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 skru- og automatsikringer.

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.
   2025 Montert varmepumpe

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?
   Nei

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?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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?
    Ukjent
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. anlegg i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befaring og det er ikke foretatt målinger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under ringmur. Pusset utvendig på 3 vegger.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres, for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført i betongstein på begge sider av trappen til krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og et dårligere innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn sammen med nabo.

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

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

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannet er trygt å drikke og kan medføre helserisiko.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger, bør det påregnes økt behov for vedlikehold og tilsyn, da det er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og kostbare reparasjoner.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Rekvirent

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenseverdier. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet er helsemessig trygt, og forhøyede radonnivåer kan gi økt helserisiko.

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Manglende eller defekt røykvarsler- og håndslukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig varsling og slukkemulighet ved brann.

Dersom boligen helt eller delvis leies ut, må det fremskaffes dokumentasjon på radonmålinger, da dette er et myndighetskrav. Manglende dokumentasjon kan medføre at utleie ikke er lovlig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
111 m²/111 m²	Kr 900 000
Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Vaskerom, Gang, Bad, 3 Soverom, 3 Kott	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	900 000
Kr 1 950 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	**Konklusjon markedsverdi**	**900 000**

Markedsvurdering

Eiendom beliggende på Østsinni, i Nordre Land, 9 km fra sentrum av Landsbyen Dokka. Fin og solrik beliggenhet. Området består av eneboliger, landbrukseiendommer og fritidsboliger. 500 meter til Gry nærmiljøanlegg som ligger på Østsinni. Fine rekreasjonsmuligheter med skog- og marka områder i nærområdet.

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

Eiendommen ligger i et område med noe varierende etterspørsel, og omsetningstiden kan variere en del ut fra type eiendom og standard. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området eller områder med tilsvarende popularitet.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furuvegen 30 ,2870 DOKKA 114 m²	1968	3 sov	06-08-2025	2 450 000	**2 300 000**		2 300 000	**20 175**
2	Østsinnilinna 775 ,2870 DOKKA 99 m²	1984	4 sov	16-09-2024	1 900 000	**1 850 000**		1 850 000	**18 687**
3	Nybovegen 33 ,2870 DOKKA 97 m²	1971	3 sov	18-05-2026	1 700 000	**1 700 000**		1 700 000	**17 526**
4	Konglevegen 4 ,2870 DOKKA 123 m²	1972	4 sov	04-03-2026	1 900 000	**1 700 000**		1 700 000	**13 821**
5	Åvella 23 ,2870 DOKKA 114 m²	1985	3 sov	29-03-2026	1 500 000	**1 200 000**		1 200 000	**10 526**
6	Østsinnilinna 1053 ,2870 DOKKA 74 m²	1930	2 sov	28-06-2017	500 000	**650 000**		650 000	**8 784**
7	Vest-Torpvegen 10 ,2870 DOKKA 116 m²	1970	2 sov	25-09-2024	1 800 000	**1 700 000**		1 700 000	**8 458**
8	Ytterrovegen 760 ,2838 SNERTINGDAL 113 m²	1963	4 sov	29-05-2025	1 350 000	**1 100 000**		1 100 000	**7 190**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.	6 704
Forsikring, estimert	Kr.	12 444
Kostnader vei, estimert	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**22 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 290 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 450 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 450 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Kommentar
Tomten med noe plen, gode solforhold, kort avstand til offentlig veg.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68			68	22
Loftetasje	43			43	
Krypkjeller					
SUM	**111**				**22**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, toalettrom, vaskerom/dusj		
Loftetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2, kott 3		
Krypkjeller			

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmepumpe luft til luft.

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Ole-Jonny Kalstad	Takstingeniør
	Else Karin Nilsen	Rekvirent
	Terje Myrvang	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	140	18		0	897.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Østsinnilinna 769

Hjemmelshaver
Nilsen Svein Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Østsinni, i Nordre Land, 9 km fra sentrum av Landsbyen Dokka. Fin og solrik beliggenhet. Området består av eneboliger, landbrukseiendommer og fritidsboliger. 500 meter til Gry nærmiljøanlegg som ligger på Østsinni. Fine rekreasjonsmuligheter med skog- og marka områder i nærområdet.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat borehull på eiendommen, sammen med naboer.
Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn.
Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016-2027 Nordre Land kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 897 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen/naturtomt. Grus 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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	25684555	Fullverdi	6 451 500	12 444

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	04.06.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.03.1977	Fra Nordre Land kommunes byggesaksarkiv	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.01.1976	Fra Nordre Land kommunes byggesaksarkiv	Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.06.2026	Enova.no	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	04.06.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	04.06.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QN1950

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

enova

Energiattest



Adresse **Østsinnilinna 769, 2870 DOKKA**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307651**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157817469**
Gårdsnummer **140**	Bruksnummer **18**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **242,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **298,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 143 kWh**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svein Erik Nilsen	9578-5999-4-4866209	2026-08-25 13:02:17

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
25. aug. 2026

Oppdragsnummer
71-0072/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østsinnilinna 769, 2870 DOKKA

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Svein Erik Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. 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: 1
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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: Fuktskade på bad ved badekar.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Felles borevann med nabo. Tinglyst rettighet på vei og vann.

---

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: 71-0072/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svein Erik Nilsen	**2026-08-25**

Identifikasjon

Svein Erik Nilsen

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

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Østsinnåsen Dokka		140	18	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig	22.12.75	dato 26.1.76 sak 21/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Georg Svean	2820 Dokka	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Jon Melbø	2390 Moelv	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Oppføring av pipe
2. Utvendig trapp.

Massene er utgravd.

Dette arbeid må være fullført innen

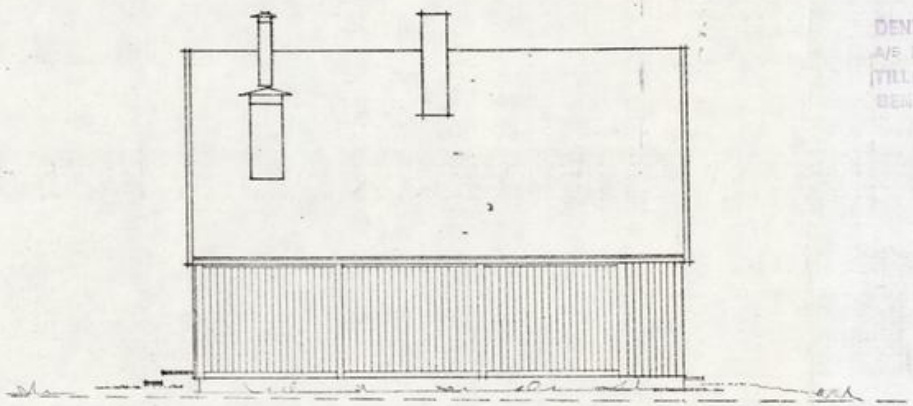
Dokka den 28.3.1977

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ Lands Sp.bank
- ☐
- ☐

Arne Brovold
for bygningssjef en
Arne Brovold, ass.ing.

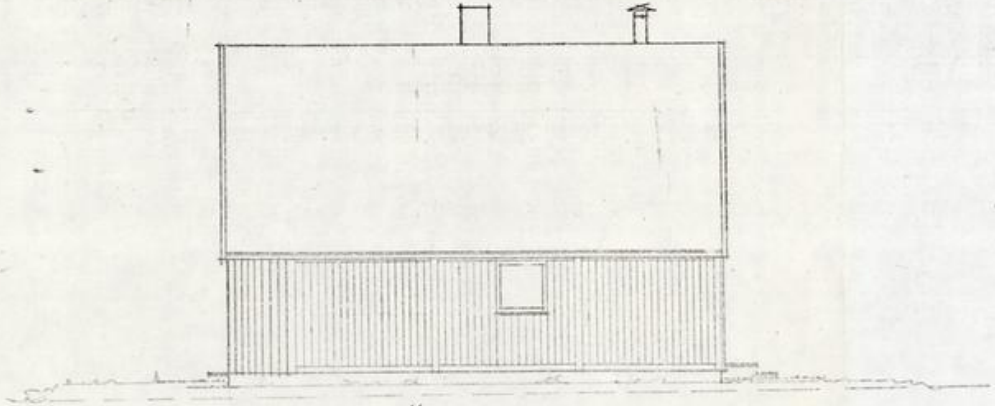
KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo



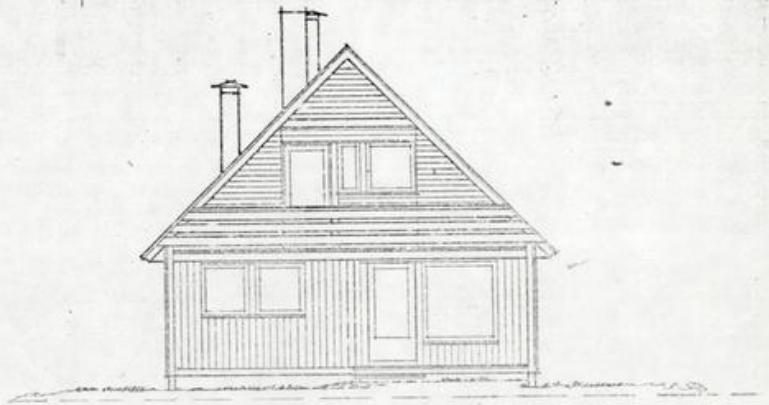
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ÖST



FASADE MOT SYD

DENNE TEGNING ER
A/S MOELVEN BRUGS EIENDOM
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BENYTTET AV ANDRE.

NORDRE LAND BYGNINGSRÅD
241 1976. Sak nr. 2/176

Rev	Ant	Dato	Sign

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: ML 3025.1M-001/321

FASADER

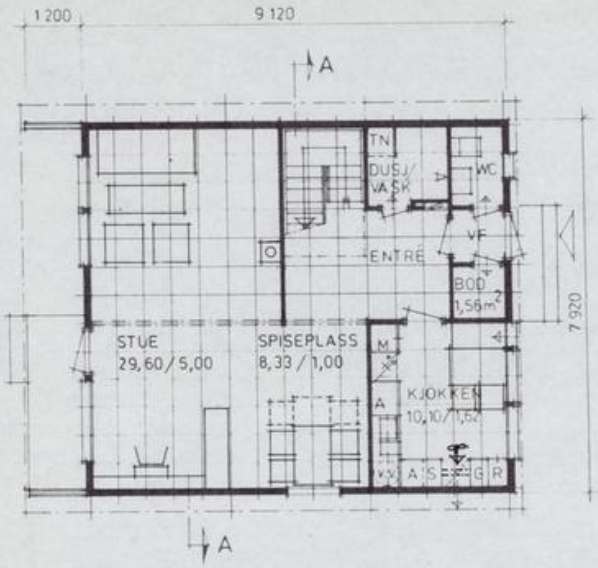
BYGGHERRE: GEORG SVEEN, 2870 DOKKA

BYGGEPLASS: ÖSTSINNIÅSEN

Erstatning for:

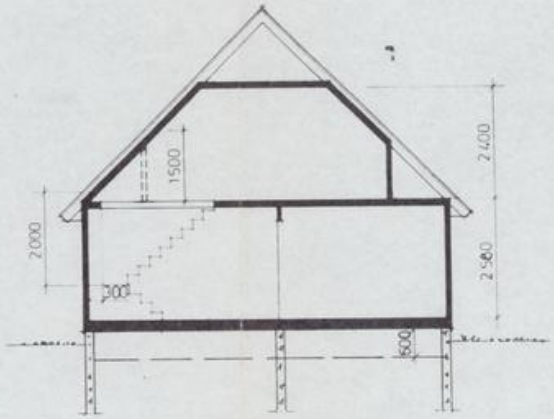
Erstattet av:

Tegn.	Dato	Mål		Nr	Rev.
2853	75/11/20	1:100	MOELVEN A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 065 47281	2-8020-2	
Kont.	Godkj.				

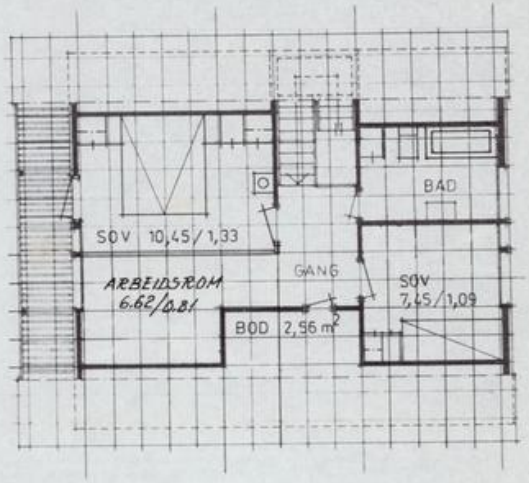


PLAN 1ETG. ML 3025.1M-001/321

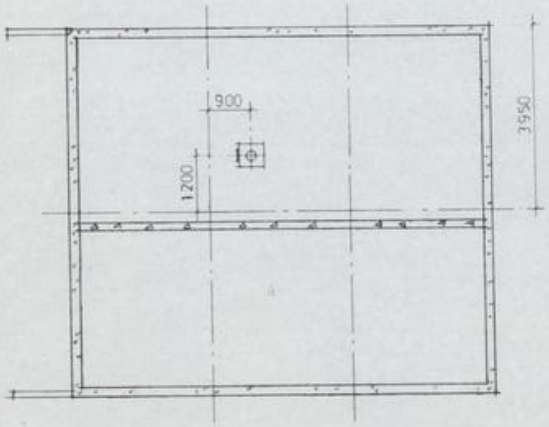
MÅL 1:100



SNITT A—A



PLAN 2 ETG.



FUNDAMENTPLAN

DENNE TEGNING ER
A/S MOELVEN BRUGS EIENDOM
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BENYTTET AV ANDRE.

NORDRE LAND BYGNINGSRÅD
26/1 1976. Sak nr. 21/76

Rev.	Ant.	Dato	Sign

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: ML 3025.1M-001/321

BYGGHERRE: GEORG SVEEN, 2070 DOKKA

BYGGEPLASS ØSTINNIÅSEN

PLANER OG SNITT

Erstatning for:

Erstattet av:

Tegn.	Dato	Mål	MOELVEN	Nr.	Rev.
Kont.	Godkj.	1:100	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 065 47281	2-8020-1	

A.s Tørrkopi 1000 A 3. 6 mars 6/71. Senirum Trekker

Nordre Land kommune

Grunnkart

Eiendom: 140/18
Adresse: Østsinnilinna 769
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 08.05.2026

Nordre Land kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	140	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østsinnilinna 769, 2870 DOKKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt - bolig	1 379,03 kr
Kontrollgebyr septik	252,48 kr
140L Restavfall (std)	4 496,93 kr
Kontrollgebyr septik	223,95 kr
Sum	**6 352,39 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
140L Restavfall (std)	25%	1	4875.00	1/1	0 %	4 875,00 kr	1 625,00 kr
Kontrollgebyr septik	0%	1	450.00	1/1	0 %	450,00 kr	150,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	574616	2.40	1/1	0 %	1 379,00 kr	574,59 kr
					Sum	**6 704,00 kr**	**2 349,59 kr**

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

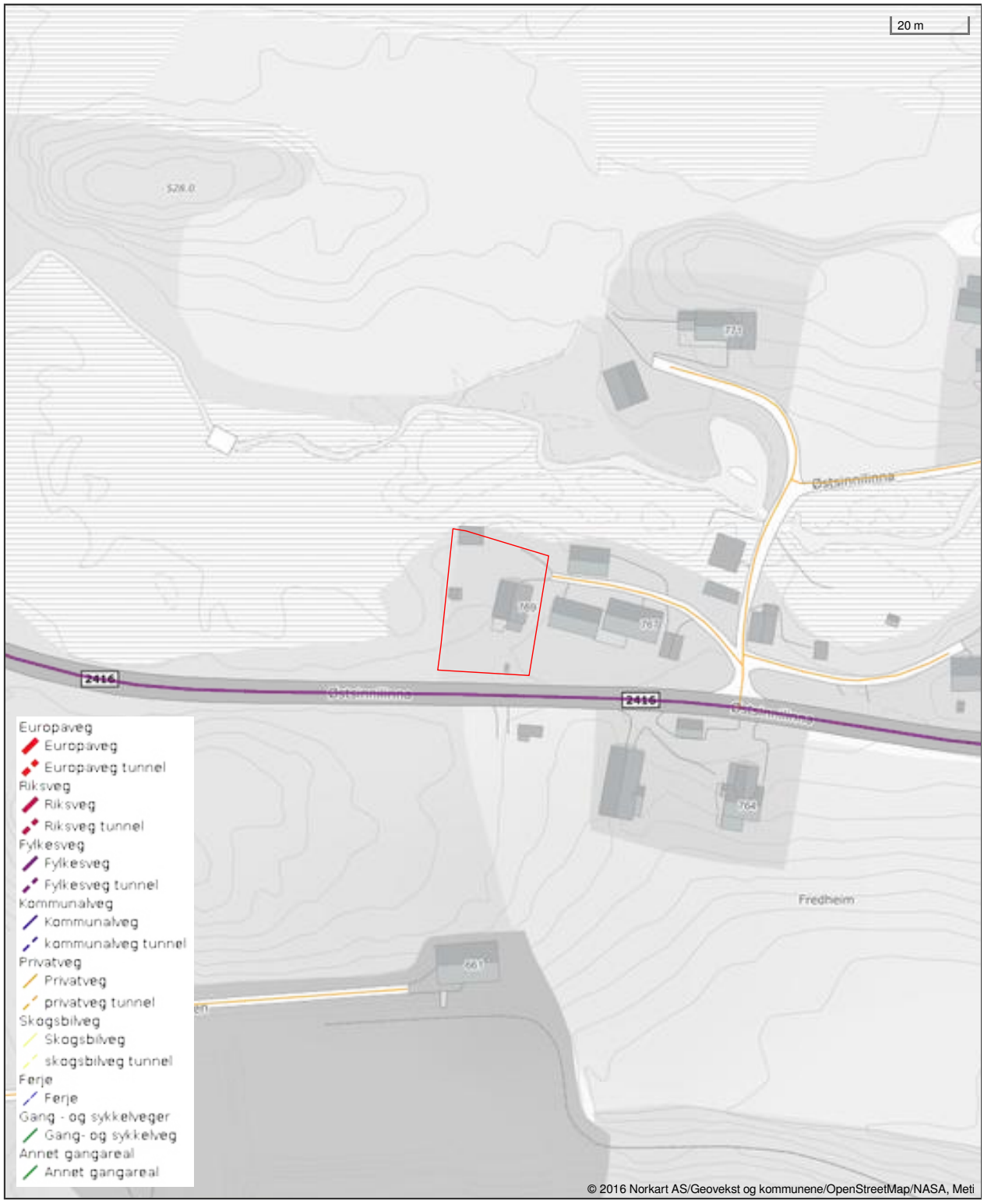
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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:

Utskriftsdato: 08.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3448 - 140/18//



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.

Utskriftsdato: 08.05.2026

Nordre Land kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	140	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østsinnilinna 769, 2870 DOKKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

ERKLÆRING.

Nåværende og fremtidige eiere av Lykkebo gnr 140 BNR 21 gir herved eier av gnr 140 BNR 18 i Vestre-Toten Kommune, rett til å bruke eksisterende veg over eiendommen gnr 140 BNR 21.

Dokka den 26/10-81

Terje Myrvang.

DAGBOKFØRT
17.NOV81 08612
SORENSKRIVEREN I
HADELAND OG LAND

1184/77 16/2

E r k l æ r i n g.

Undertegnede Hans Chr. Sveen født 140321 [redacted]
eier av eiendommen Sverud gnr. 140 bnr. 10 i Nordre Land gir med dette sin bror Georg Sveen født 240237 [redacted] eier av eiendommen Graner gnr. 140 bnr. 18, tillatelse til å opparbeide en ca. 70 m lang veg over gnr. 140 bnr. 10 og benytte denne som adkomst fram til sin eiendom gnr. 140 bnr. 18.
Alt ansvar i forbindelse med opparbeidelse og vedlikehold av vegen skal tilligge eieren av gnr. 140 bnr. 18.

Dokka, 15-2 77

Hans Chr Sveen ..... Georg Sveen .....

Vi bekrefter at Hans Chr. Sveen og Georg Sveen har skrevet under erklæringen i vårt nærvær og at de er over 20 år.

Odd Rindal ..... Kolbjørn Østad .....

Erklæring

DAGBOKFØRT
03.NOV81 08271
SORENSKRIVEREN I
HADELAND OG LAND

Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 140. Bnr 18, gir eiere av eiendommen gnr 140 Bnr 21 i Nord-Aurd Kommune, rett til å. Legge inn vann, samt vedlikeholde vannforsyningsanlegget fra eksisterende og fremtidige brønner på eiendommen gnr. 140 bnr 18.

Dokka den. 26/10-81.

Georg Skeime

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



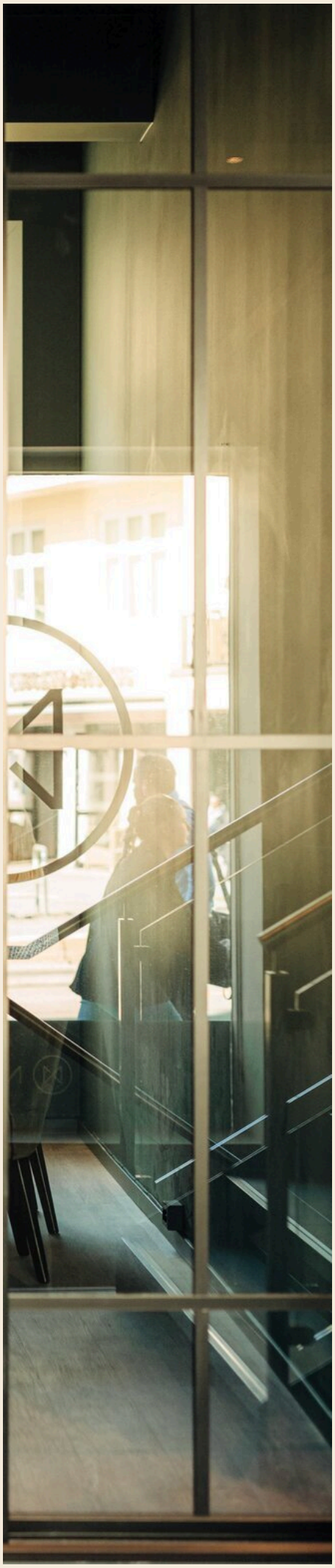


Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Gjøvik og Toten er områder med tydelig lokal karakter. Vi kjenner hva som beveger markedet her, hvilke kvaliteter kjøperne vektlegger og hva som skiller en gjennomsnittlig salgsprosess fra en god en. Megleren din tar oppdraget på alvor og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

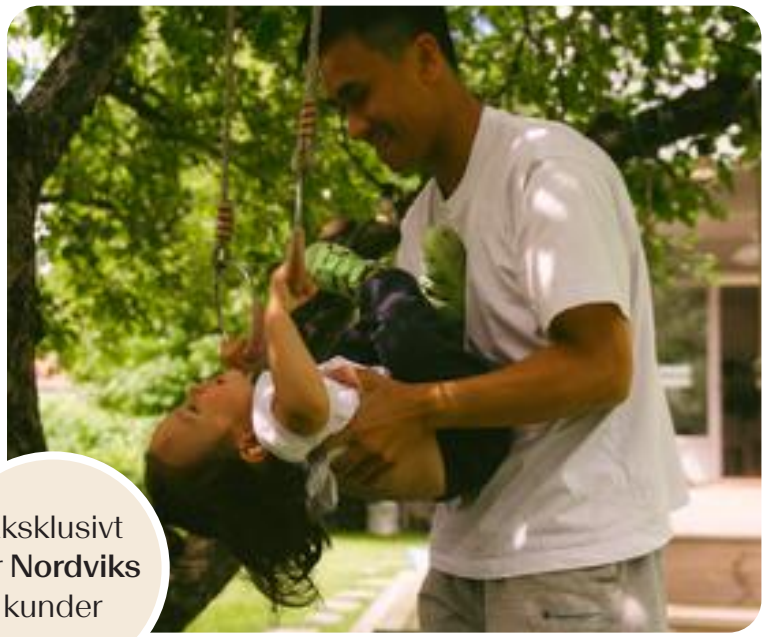


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0072/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Østsinnilinna 769 2870 DOKKA
Matrikkel: Gnr 140, bnr 18 (ideell andel 1/1) i Nordre Land kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Mats J. Kolsrud

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