

Holtelisvingen 3



Velkommen til

# Holtelisvingen 3



Salgsoppgaven produsert 17. april 2025

# HOLTELIA

Attraktiv enebolig med dobbelgarasje i ettertraktet område. Moderne og påkostet med store uteplasser og hage. Barnevennlig.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 300 000,- |
| Omkostninger | 83 850,- |
| Totalpris | 3 383 850,- |
| BRA-i | 143 kvm |
| Totalt BRA | 203 kvm |
| Soverom | 3 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1983 |


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







## Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Holtelisvingen 3 - Tiltalende og vesentlig oppgradert enebolig. To etasjer men hvor du har alt det nødvendige på hovedplanet. Meget generøse solrike uteplasser på begge sider av boligen. En pent opparbeidet tomt med frittliggende dobbelgarasje. Kort vei til Dokka sentrum med fasiliteter, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

Høydepunkter:

- 3 soverom
- Ny varmepumpe i 2023
- Baderomsinnredning fra 2023
- Kjøkken fra 2014
- Elbil-lader i dobbelgarasje.
- Strøm og vedfyring i begge etasjer
- Sentrumsnært og kort vei til markaområder

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 143 kvm |
| BRA-e: | 60 kvm |
| Totalt BRA: | 203 kvm |
| TBA: | 99 kvm |

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 19 kvm. Trapperom og boder til hoveddel.
BRA-e: 60 kvm. Hall, stue, gang, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasseplatting underetasje

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Vindfang, hall, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 84 kvm. Terrasse 1.etasje

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. 2 biloppstillingsplasser og bod/lager.
Total BRA: 39 kvm.




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Hovedetasje




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Underetasje



























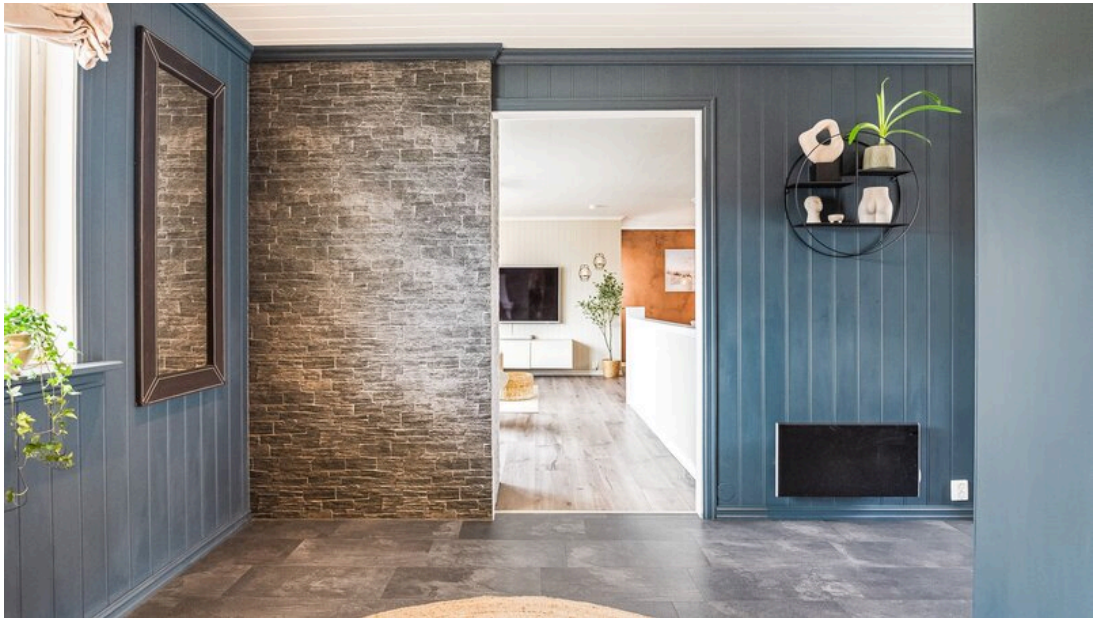

























SIEMENS



















Informasjon

# Holtelisvingen 3

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
71-0067/25

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121, bnr 683 (ideell andel 1/1) i Nordre Land kommune

### Selgere
Marie Stadsvoll Ruud
Eskil Kronvold Lundby

### Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
82 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
103 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 383 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 403 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1983

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 143 kvm
BRA-e: 60 kvm
Totalt BRA: 203 kvm
TBA: 15 kvm

**Beskrivelse:**
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 19 kvm. Trapperom og boder til hoveddel.
BRA-e: 60 kvm. Hall, stue, gang, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasseplatting underetasje

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Vindfang, hall, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 84 kvm. Terrasse 1.etasje

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. 2 biloppstillingsplasser og bod/lager.
Total BRA: 39 kvm.

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

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette
kan påvirke boligens BRA.

## Innhold

1.etasje: Vindfang, hall, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

Underetasje: Hall, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
Trapperom og bod tilhørende hoveddel.

Garasje: 2 biloppstillingsplasser og bod/lagerrom.

## Standard

Enebolig oppført i 1983 over en etasje med kjeller. God standard og fin planløsning med alt det nødvendige på hovedplanet. Boligen har fått mange vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste ti år. Her er det bare å flytte rett inn. Det må alltid påregnes modernisering og vedlikehold ved kjøp av bruktbolig.

Entré
Vindfang med noe avhengingsplass for sko og tøy, videre inn i romslig hall med plassbygde garderobeskap, sittebenk og ytterliggere muligheter for oppbevaring av yttertøy.

Stue
Koselig stue og spisestue i åpen løsning i 1.etasje men som allikevel er inndelt i to soner. I stuen er det en koselig peisovn for de kalde dagene og montert nyere luft til luft varmepumpe. Plass til sofa, lenestol og opplegg for tv på vegg. Spisestuen er strategisk plassert ved kjøkkenet. Her er det god plass til spisegruppe og eventuelle vitrineskap. Fra spisestuen er det utgang til herlig terrasse som virker som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kjøkken
Pent og bruksvennlig kjøkken fra 2014 med direkte adkomst ut til solfylt terrasse. Innredning med laminerte fronter og skrog, profilerte fronter og enkelte fronter på overskap med glass. Laminert benkeplate med oppvaskkum i metall. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående plass til side by side kjøleskap med isbitmaskin i nisje. Generelt godt med skap og benkeplass. Kjøkken har adkomst fra stue/spisestue.

Kjøkken i underetasje er ikke omsøkt til dets tiltenkte bruk, men innredet som kjøkken.
Romslig kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skrog. Overskap med glassdører. Laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum i metall med beslag/avrenning. Integrert koketopp, kjøleskap og stekeovn, frittstående plass til oppvaskmaskin.

Bad, wc og vaskerom
Badet i 1.etasje ble rehabilitert i 2014/15 og fremstår moderne og med tidløse material- og fargevalg. Ny innredning i 2023 i heltre utførelse, slette fronter, sorte håndtak og med heldekkende nedfelt servant og sort armatur. Underskap med skuffer. Tilhørende høyskap med god oppbevaringsplass. Speilskap med integrert belysning. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Downlights i himlingen og varme i gulvet.

Bad i underetasjen av noe eldre dato men fremstår som funksjonelt. Vegger med malt glassfiberstrie, tak med himlingsplater og gulv med fliser. Elektriske varmekableri i gulvet. Lys hvit innredning med laminerte skrog og profilerte fronter. Heldekkende servant. Overskap på hver side og tilhørende speil med belysning.
Det er etablert benkeplate og overskap, vaskemaskin er plassert under benkeplate. Badet har dusjkabinett og gulvmontert wc.

Soverom
Boligen innehar tre soverom til sammen. Tre store gode rom, hvor to befinner seg i 1.etasje og et soverom i underetasjen.
Hovedsoverom i 1.etasje rommer godt en 180cm dobbeltseng med tilhørende nattbord, kommode til klesoppbevaring og den garderobeløsningen som er der.

Soverom to også god størrelse og egner seg fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Mange muligheter.

I underetasjen er det et soverom som også har en fin størrelse som kan innredes etter ønske og behov.

Disponible rom
I underetasjen er det flere disponible rom som er innredet som stue og kjøkken. Disse rommene er kun disponible og ikke omsøkt til sitt formål.

Lagring
Boligen har godt med lagringsplass i kjeller på boder og i garasje.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i plast/rør-i-rør og kobber rør. Synlige avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liters kapasitet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall i underetasje og på bod i underetasje. åpent og skjult ledningsnett.

Generelle materialvalg
Innvendige gulv med laminatgulv, belegg og fliser. Innvendige vegger med tapet, interiørplater, malte overflater, brystpanel og murpuss.
Himlinger med interiørpanel og interiørstruktur. Downlights i himling på flere rom.
Kjøkkenhimling med høytalere.
Profilert listverk i hovedsak.

Tett tretrapp til underetasje. Nye trinn i 2014/15.

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 > Veggkonstruksjon
Avvik: Stedvis sprekker og værslitt kledning.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig > Vinduer - 2
Avvik: Tg er satt ut fra alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

- Innvendig > Rom Under Terreng - 2
Avvik: Gulvet er ikke lagt helt inn til veggen, glippe ved gulvlist eller ved overgangslist.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekker i mur, antatt at dette skyldes jordtrykk. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Kjøkkeninnredning er malt, krympe sprekker i malingen og noe slitasje.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2
Avvik: Sprekk i gulv i kjellerdelen.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Dusjkabinett står over sluket.

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

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Dusjkabinett står over sluket.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Taktekking - 2

Avvik: I ene gavl er shingel utført feil ned mot takfot. Shingel stikker ut langt foran avslutning på undertaket.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## Parkering

Parkering i dobbelgarasje med plass til to biler. Ellers gode parkeringsmuligheter på egen tomt og gruset gårdsplass.

## Modernisering og påkostninger

Montert nye ventiler på stue, kjøkken og hovedsoverom. Nymalt på 2 sider av huset, og porter på garasje.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Badet rehabilitert 2014/15

- 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?
Eventuell kommentar: Taket er tekket med shingel i 2014

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Montert lader til elbil

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Eventuell kommentar: Ny gårdsplass

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport

- 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?
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere tilstandsrapport

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

## Bygningssakkyndig

Takst Innlandet AS V/ Ole-Jonny Kalstad

## Byggemåte

Enebolig oppført i 1983 i 1 etasje med underetasje. Fundamentert på grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Lecamur pusset innvendig og utvendig i underetasje. Oppført i isolert bindingsverk med utvendig stående trekledning. Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje, trebjelkelag isolert med mineralull isolasjon, sponplategulv til undergulv. Valmet takkonstruksjon tekket med shingel fra 2014. Loftsluke i hall. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. I hovedsak toppsving vinduer med isolerglass, noe varierende alder. Balkong og terrassekonstruksjoner i treverk.

Garasje oppført i 1986. Fundamentert på ringmur og med plate på mark. Bygget i bindingsverk med utvendig stående trekledning. Mønet takkonstruksjon tekket med shingel. Enkle vinduer, vippeporter i treverk. Motoriserte porter. Innlagt strøm. Takoverbygg for søppeldunker.

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

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampe over spisestue
-Lampeskjermer på soverom
- Frittstående skap på "barnerom"
- Panelovn på "barnerom"
- Kjøleskap
- Knagger i yttergang

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

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

### Adgang til utleie

Eiendommen kan fritt leies ut i sin helhet etter gjeldende regler.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

### Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring. Det er installert luft til luft varme pumpe på stue i 1.etasje. Peisovn på stue i 1.etasje og vedovn i underetasje.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 772 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 30 390,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløpsgebyrer: kr. 13678,-
Vanngebyrer: kr. 11301,-
Feiing: kr. 560,-
Renovasjon: kr. 4850,-

Vann og avløp beregnes etter forbruk og et årlig fastgebyr.
Fastgebyr vann: kr. 3 281,25,-
Fastgebyr avløp: kr. 3983,75,-

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

### Andre utgifter

Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting, 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 3 738,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatt: kr. 3738,-

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Nordre Land kommune.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 553 944,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 215 775,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet med Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr: 8098680

### TV/Internett/Bredbånd

Fibernett fra Telenor.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 860 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på i underkant av ett mål. Tomten er svakt skrånet med flate opparbeidede partier. Tomten er pent opparbeidet med plen, diverse beplantninger og gruset gårdsplass. Kantstein enkelte steder som skiller plen og gress. Støttemur etablert i i 2022, hvor det også ble satt opp hekk og fylt på med ny grus.
Gode solforhold. Fine og generøse uteplasser i alle himmelretninger.

### Adkomst

Det er flere adkomstmuligheter til eiendommen.

Det vil bli skiltet på oppsatte fellesvisninger.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

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

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

### Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass "Storsvingen" med linje 491 - 900 meter.
Gjøvik stasjon med tog og buss - 40 min med bil.
Oslo lufthavn Gardermoen - 1t 45 min med bil.

### Skoler og barnehager

Dokka Barnehager Furulund (0-5år) - 700 meter.
Dokka Barnehager Tonlia (1-5år) - 1km.
Dokka barne og ungdomsskole (1-7kl) - 800meter.
Gjøvik VGS- 40 min med bil.

10 minutter gangavstand til fotballstadion og Dokkahallen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på Nybygg Bolig, etter Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3, vedtaksdato: 07.10.1982.

Byggemeldte tegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rom i kjeller er ikke omsøkt bruksendret og avviker fra dagens bruk.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3448/121/683:
02.11.1982 - Dokumentnr: 8328 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3448 Gnr:121 Bnr:662

01.01.2020 - Dokumentnr: 950945 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0538 Gnr:121 Bnr:683

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Feiing og tilsyn
Siste status for tilsyn, utført 04.03.2025.
Siste status for feiing, utført 04.03.2025.

Det er registrert avvik/anmerkninger:
Ildsted i kjeller har sprekte innerplater. Det er ikke fyringforbud mtp dette.
AB skum slokkeapparatet er over 5 år.Slokkeapparatet skal derfor byttes ut eller det kan utføres service.Forskrift om brannforebygging §7.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 32 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 875,-

Samlet skal selger betale kr. 95 565,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2025

## Ansvarlig megler

Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

## Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Holtelisvingen 3

# Holtelisvingen 3

Nabolaget Moskaug/Vestheim - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| Dokka barne- og ungdomsskole (... | 9 min |
| 508 elever, 34 klasser | 0.8 km |
| Dokka vgs (nedlegges 2025) | 5 min |
| 359 elever | 0.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Nordre Land Rådhus | 13 min |
| Rema 1000 Dokka | 13 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Storsvingen | 11 min |
| Linje 491 | 0.9 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 43 min |

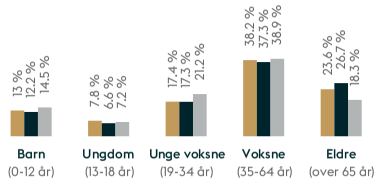
## Barnehager

| | |
|---|---|
| Dokka barnehager Furulund (0-5... | 8 min |
| 74 barn | 0.7 km |
| Dokka barnehager Tonlia (1-5 å... | 12 min |
| 55 barn | 1 km |
| Dokka barnehager Øygardsjordet... | 14 min |
| 84 barn | 1.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Spar Dokka | 11 min |
| Coop Extra Dokka | 13 min |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

### Naboskapet
Høflige 65/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Smeby fotballstadion | 6 min |
| Dokka stadion | 6 min |
| Bergfoss Treningssenter Dokka | 11 min |
| Trim-Mix Fitness | 12 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

### Trafikk
Lite trafikk 84/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Enebolig
Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 121, bnr. 683

## Markedsverdi

**3 600 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 143 m²**



**Befaringsdato:** 31.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12121-1263 **Referansenummer:** BE6059

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 683
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Boligeiendom som ligger ovenfor sentrum av Landsbyen Dokka, med utsikt og solrik beliggenhet. Kort vei til barnehager, skoler, nærmiljøanlegg og butikker i Landsbyen Dokka.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig fra 1983 i 1 etasje med underetasje. Eneboligen har høy standard på detaljer og løsninger. Oppført i isolert bindingsverk med stående kledning. Fundamentert på grunnmur. Valmet tak tekket
med shingel. Terrasse på tre sider av boligen. Skiftet alle vinduer i 1. etasje bortsett fra to vinduer. Alle ytterdører i 1. etasje er skiftet. Lagt ny shingel på tak i 2014.
Ny terrasse ved hovedinngang i 2015. Alle overflater er nye i 2014/15. Nye innredninger. Egen inngang til underetasje.

BEBYGGELSEN:
Bolig med boligareal på 164 m² over ett plan og med kjeller til hoveddel og underetasje.
Terrasse utenfor stue .
Garasje med 2 biloppstillingsplasser, bod/lager.

STANDARD
Boligen er fra 1983.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av ved/strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent og skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 860,3 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og rikelig beplantning. Shingel på gårdsplass.

**Enebolig - Byggeår: 1983**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med shingel i 2014. Downlights noen steder i gesimser. Fra bakkenivå
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Lecamur pusset innvendig og utvendig i underetasje.

Valmet takkonstruksjon. Opplyst at himling er delvis etterisolert i 2014 og 2018.

1. etasje toppsving vinduer med isolerglass, utenpåliggende sprosser, nye i 2014, innvendige persienner og markiser på noen vinduer.
Hoved inngangsdør i formpresset, profilert utforming med vindu, ny i 2014.
I underetasje er det tett tredør fra byggeår.
Terrassedør med isolerglass i stue og kjøkken, nye i 2014.

Terrasse utenfor hovedinngang, 19 m2. Bygget i impregnerte materialer. Impregnert, stående rekkverk med synlige rekkverk stolper.

Terrasse utenfor stue, 65 m2, hvorav 7 m2 har takoverbygg. Stor terrassemarkise. Fundamentert på betongsøyler, bygget i impregnerte materialer med stående rekkverk. Trapp ned til terreng. Impregnert tretrapp ned til terreng.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje.
Gulv
Laminatgulv og fliser, nye i 2014/15.
Vegger
Overflatebehandlede interiørplater, tapet, nye i 2014/2015. Malt alle vegger de senere år.
Himling
Overflatebehandlet interiørpanel, interiørstruktur i himling i stue.
Downlights i flere rom. På kjøkken er det i tillegg høyttalere i himling. Profilerte lister, gulv og himling. Profilerte lister rundt vinduer og dører.

Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje, trebjelkelag isolert med mineralull isolasjon,
sponplategulv til undergulv.

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

Elementpipe med feieluke i underetasje. Pipe er pusset over tak, takfotbeslag. Skiferfliser på pipe, hvitmalt elementpeis i stue i 1. etasje. Pipe og brannmur har malt, forblendet teglstein, vedovn i stue i underetasje.

Rikelig med skap i hall.

Tett, rett tretrapp til underetasje, nye trinn montert i 2014/15.

Underetasje
Gulv
Laminatgulv, belegg.
Vegger
Malte overflater, malte flater, malt glassfiberstrie med malt brystpanel, murpuss.
Himlinger
Overflatebehandlet interiørpanel, interiørstruktur i himling i stue.
Downlights i flere rom. På kjøkken er det i tillegg høyttalere i himling. Sponplater i kjellerdelen.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

1. etasje
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dusjkabinett, veggmontert wc. Baderomsinnredning i slette fronter. Nedfelt håndvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon, elektrisk veggvifte. Fliser på gulv og vegger, badet ble rehabilitert i 2014/15.



Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 683
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

# Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser. Taket har overflatebehandlet interiørpanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant fra 2023, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke utført da vegger ikke er utsatt for vannsøl, da rommet har dusjkabinett.

Underetasje
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dusjkabinett, wc. Baderomsinnredning i hvit utførelse, profilerte dører. Opplegg for vaskemaskin, benkeplater over vaskemaskin med overskap over. Ventilasjon, elektrisk vegg vifte. Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegger.
Veggene har malt glassfiberstrie. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke utført da vegger ikke er utsatt for vannsøl, da rommet har dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Underetasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Et overskap har glassdører, skap ført til himling.Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. etasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flere overskap har glassdører, skap ført til himling. Rustfri hette over ovn. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber rør.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken.

Det er installert varmepumpe luft til luft i stue i 1. etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Sikringsskapet er plassert i hall i underetasjen og i bod i kjeller. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Flat/skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 203 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 164 m² |
| Totalpris | 3 600 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

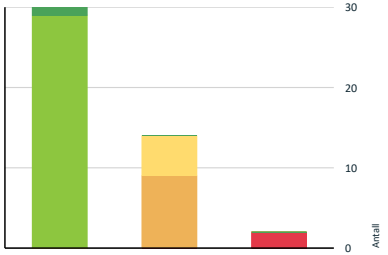
**Dobbelgarasje/uthus**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

# Sammendrag av boligens tilstand

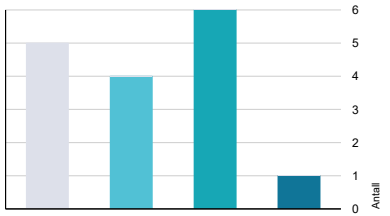
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking - 2** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |



Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 683
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA
Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Boligens energimerking




### Beskrivelse

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

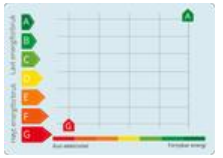
Vi i Takst Innlandet AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

### Energimerke




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

**Energikarakteren A–G:**



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

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

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

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

**Oppvarmingskarakter:**

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

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

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport





# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1983

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

**Anvendelse**
Bolig for eiere og deres famile.

**Standard**
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse underkKonstruksjoner.

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

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2025 | Modernisering | Ny oppvaskmaskin |
| 2023 | Modernisering | Varmepumpe luft til luft i stue |
| 2023 | Modernisering | Ny baderomsinnredning i 1. etasje |
| 2023 | Modernisering | Soverom i 1. etasje |
| 2023 | Modernisering | Malt terrasse |
| 2022 | Modernisering | Utvidet gårdsplass, støttemur og hekk rundt eiendommen |
| 2019 | Modernisering | Ny platting på bakkenivå i underetasje |
| 2018 | Modernisering | Delevegg ved trapp, nytt sikringsskap i underetasje |
| 2018 | Modernisering | Byttet ventilasjonskanaler på mekanisk avtrekk |
| 2014 | Modernisering | Hele 1. etasje innvendig, nye innredninger, nye ytterdører og vinduer bortsett fra to stk. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med shingel i 2014. Downlights noen steder i gesimser. Fra bakkenivå (husk forklaring/se standardfrase)

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 3 Taktekking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med shingel i 2014. Fra bakkenivå

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

I ene gavl er shingel utført feil ned mot takfot. Shingel stikker ut langt foran avslutning på undertaket.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Skjære shingel mot takfot.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



### TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

**Årstall:** 1983

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Lecamur pusset innvendig og utvendig i underetasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stedvis sprekker og værslitt kledning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Beise eller male kledningen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Valmet takkonstruksjon. Opplyst at himling er delvis etterisolert i 2014 og 2018.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Lufting/ventilering bør forbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Vinduer

1. etasje toppsving vinduer med isolerglass, utenpåliggende sprosser, nye i 2014, innvendige persienner og markiser på noen vinduer.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Vinduer - 2

Toppsving vinduer med isolerglass, bortsett fra to vinduer og vinduer i underetasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tg er satt ut fra alder.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bytte vinduene på sikt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Dører

Hoved inngangsdør i formpresset, profilert utforming med vindu, ny i 2014.
I underetasje er det tett tredør fra byggeår.
Terrassedør med isolerglass i stue og kjøkken, nye i 2014.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor hovedinngang, 19 m2. Bygget i impregnerte materialer. Impregnert, stående rekkverk med synlige rekkverk stolper.
Terrasse utenfor stue, 65 m2, hvorav 7 m2 har takoverbygg. Stor terrassemarkise. Fundamentert på betongsøyler, bygget i impregnerte materialer med stående rekkverk. Trapp ned til terreng.

### TG 1 Utvendige trapper

Impregnert tretrapp ned til terreng.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv
Laminatgulv og fliser, nye i 2014/15.
Vegger
Overflatebehandlede interiørplater, tapet, nye i 2014/2015. Malt alle vegger de senere år.
Himling
Overflatebehandlet interiørpanel, interiørstruktur i himling i stue.
Downlights i flere rom. På kjøkken er det i tillegg høyttalere i himling.
Profilerte lister, gulv og himling. Profilerte lister rundt vinduer og dører.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje, trebjelkelag isolert med mineralull isolasjon,
sponplategulv til undergulv.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2



Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 683
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

# Tilstandsrapport

Støpt betongplate i underetasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Sprekk i gulv i kjellerdelen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Underetasje virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

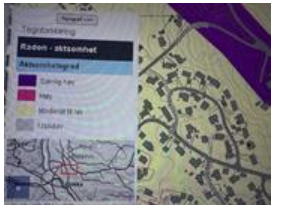
### TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**




### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med feieluke i underetasje. Pipe er pusset over tak, takfotbeslag. Skifferfliser på pipe, hvitmalt elementpeis i stue i 1. etasje. Pipe og brannmur har malt, forblendet teglstein, vedovn i stue i underetasje.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv
Laminatgulv, belegg.
Vegger
Malte overflater, malte flater, malt glassfiberstrie med malt brystpanel, murpuss.
Himlinger
Overflatebehandlet interiørpanel, interiørstruktur i himling i stue.
Downlights i flere rom. På kjøkken er det i tillegg høyttalere i himling.
Profilerte lister, gulv og himling. Profilerte lister rundt vinduer og dører.
Sponplater i kjellerdelen.

### TG 2 Rom Under Terreng - 2

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet på kjøkken har laminat.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Gulvet er ikke lagt helt inn til veggen, glippe ved gulvlist eller ved overgangslist.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Legge nytt gulv med riktig utførelse.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Innvendige trapper

Tett, rett tretrapp til underetasje, nye trinn montert i 2014/15.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Rikelig med skap i hall.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

**Generell**

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

Dusjkabinett, veggmontert wc. Baderomsinnredning i heltre utførelse, profilerte dører malt i sort. Nedfelt håndvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon, elektrisk veggvifte. Fliser på gulv og vegger, badet ble rehabilitert i 2014/15.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har overflatebehandlet interiørpanel.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Dusjkabinett står over sluket
Flytte dusjkabinett for rengjøring av sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant fra 2023, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da vegger ikke er utsatt for vannsøl, da rommet har dusjkabinett.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**Generell**

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

Dusjkabinett, wc. Baderomsinnredning i hvit utførelse, profilerte dører. Opplegg for vaskemaskin, benkeplater over vaskemaskin med overskap over. Ventilasjon, elektrisk vegg vifte. Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegger.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Veggene har malt glassfiberstrie. Taket har himlingsplater.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Dusjkabinett står over sluket.
Flytte dusjkabinett for rengjøring av sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 683
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

# Tilstandsrapport

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med slette fronter nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da vegger ikke er utsatt for vannsøl, da rommet har dusjkabinett.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flere overskap har glassdører, skap ført til himling. Rustfri hette over ovn. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### UNDERETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Et overskap har glassdører, skap ført til himling.Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Kjøkkeninnredning er malt, krympe sprekker i malingen og noe slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Male innredningen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### UNDERETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber rør.

**TG 1 Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

**TG 1 Ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken.

**TG 1 Varmesentral**

Det er installert varmepumpe luft til luft i stue i 1. etasje.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

**TG 1 Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

**TG 1 Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskapet er plassert i hall i underetasjen og i bod i kjeller. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

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

# Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**2021 Montert elbil-lader**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

### TG 3 Brannteknisk forhold

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

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

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Ja**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.



Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 683
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA
Norsk takst

Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
**Konsekvens/tiltak**
• 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Sprekker i mur, antatt at dette skyldes jordtrykk. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Rom under terreng er en risikokonstruksjon i forhold til fukt og råteskade. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og elde.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

### TG 0 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Dobbelgarasje/uthus



**Anvendelse**

**Byggeår**
1986

**Kommentar**
I følge eier

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**
Garasje/uthus fra 1986.
Dobbelgarasje med bod. Fundamentert på ringmur og plate på mark, bygget i bindingsverk med stående kledning. Mønet tak tekket med shingel. Enkle vinduer.
Takoverbygg for søppeldunker.
To stk. vippeporter med motorstyring. Noe råteskade på kledning over vannbrett ved vippeporter.
Innvendig.
Betonggulv. Bindingsverk. Taksperre og undertak. Elektrisitet for belysning og kontakter.

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

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Modernisering | Montert elbil-lader. |

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg



Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 683
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**
164 m²/104 m²

*Enebolig :* Vindfang, 2 Hall, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Bad/vaskerom, 3 Soverom, Gang, Trapperom, Bod

*Andre bygg:* Dobbelgarasje/uthus
*Bruksareal andre bygg:* 39 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**
Kr 3 600 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**
Kr 4 500 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **3 600 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 600 000** |

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

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

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Klopvegen 32 ,2870 DOKKA<br>159 m² | 1996 | 5 sov | 08-06-2022 | 4 200 000 | **4 950 000** | | 4 950 000 | **31 132** |
| 2 | Holtelivegen 17 ,2870 DOKKA<br>165 m² | 1988 | 4 sov | 05-06-2022 | 3 490 000 | **4 000 000** | | 4 000 000 | **24 242** |
| 3 | Holtelisvingen 16 ,2870 DOKKA<br>189 m² | 1983 | 5 sov | 10-10-2024 | 4 500 000 | **3 800 000** | | 3 800 000 | **20 106** |
| 4 | Tonvegen 10 ,2870 DOKKA<br>146 m² | 1973 | 5 sov | 30-07-2023 | 2 750 000 | **2 900 000** | | 2 900 000 | **19 863** |
| 5 | Klopvegen 17 ,2870 DOKKA<br>146 m² | 1976 | 3 sov | 02-05-2023 | 2 600 000 | **2 800 000** | | 2 800 000 | **19 178** |
| 6 | Nedre Smebyveg 6 ,2870 DOKKA<br>249 m² | 1952 | 4 sov | 05-05-2024 | 3 900 000 | **4 300 000** | | 4 300 000 | **17 269** |
| 7 | Tonvegen 21 ,2870 DOKKA<br>192 m² | 1972 | 3 sov | 18-06-2024 | 2 300 000 | **2 300 000** | | 2 300 000 | **11 979** |
| 8 | Idrettsvegen 6 ,2870 DOKKA<br>231 m² | 1964 | 4 sov | 10-06-2024 | 2 900 000 | **2 700 000** | | 2 700 000 | **11 688** |

**Om sammenlignbare salg**

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



Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 683
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert | Kr. | | 30 217 |
| Forsikring, estimert | Kr. | | 14 831 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **45 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Enebolig** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 5 250 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 800 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **3 450 000** |
| **Dobbelgarasje/uthus** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 390 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 200 000 |
| **Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje/uthus** | Kr. | | **190 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 640 000** |

## 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. | | 750 000 |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | + | 100 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **850 000** |

**Kommentar**
Eiendommen ligger i et etablert boligfelt med fin utsikt og god solforhold

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **4 500 000** |

# 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

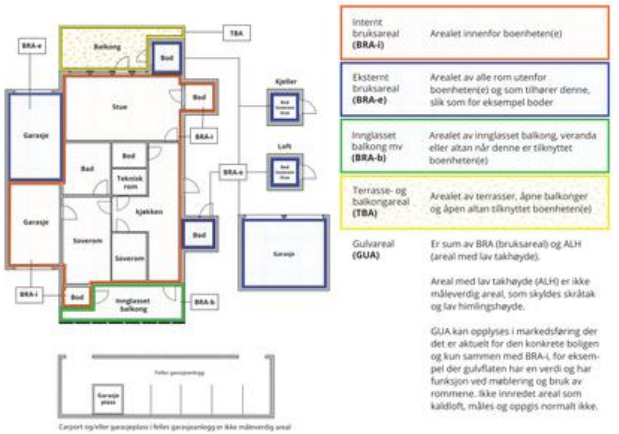
## Hva er måleverdig areal?

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).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 683
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA
Norsk takst

# Arealer

## Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | 85 | | | 85 | 84 |
| Underetasje | | 60 | | 60 | 15 |
| Kjeller-hoveddel | 19 | | | 19 | |
| **SUM** | **104** | **60** | | | **99** |
| **SUM BRA** | **164** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Vindfang, Hall, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2 | | |
| Underetasje | | Hall, Stue, Gang, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom | |
| Kjeller-hoveddel | Trapperom, Bod | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Varmepumpe i stue

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Dobbelgarasje/uthus

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 39 | | | 39 | |
| **SUM** | **39** | | | | |
| **SUM BRA** | **39** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | 2 biloppstillingsplasser, Bod/lager | |

**Kommentar**

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Montert elbil-lader.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 146 | 18 |
| **Dobbelgarasje/uthus** | 0 | 0 |

**Kommentar**

Enebolig — 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Dobbelgarasje/uthus



Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 683
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 31.3.2025 | Ole-Jonny Kalstad | Takstingeniør |
| | Eskil Kronvold Lundby | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3448 NORDRE LAND | 121 | 683 | | 0 | 860.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Holtelisvingen 3

**Hjemmelshaver**
Lundby Eskil Kronvold, Ruud Marie Stadsvoll

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Innholdsrik enebolig beliggende ovenfor sentrum av Landsbyen Dokka. Fin og solrik beliggenhet i gangavstand til sentrum. Boligfeltet består av eneboliger. Det er ca. 600 meter til barne- og ungdomsskole, videregående skole og idrettshall og 700 meter til barnehage. Fine rekreasjonsmuligheter med skog- og marka områder i nærområdet.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kommuneplanens arealdel 2016-2027 Nordre Land kommune.

**Om tomten**

Eiet tomt på 860,3 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og rikelig beplantning. Shingel på gårdsplass.

**Tinglyste/andre forhold**

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

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 2 975 000 | 2020 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg | 8097680 | Fullverdi | 5 361 400 | 14 831 |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 14.04.2025 | | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Energirapport | 31.03.2025 | | Gjennomgått | 6 | Ja |
| Tidligere takst | 15.07.2020 | | Gjennomgått | 15 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 31.03.2025 | | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Situasjonskart | 31.03.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eier | 31.03.2025 | | Gjennomgått | 3 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 01.04.2025 | |
| 2 | 01.04.2025 | |
| 3 | 01.04.2025 | |
| 4 | 01.04.2025 | |
| 5 | 01.04.2025 | |
| 6 | 01.04.2025 | |
| 7 | 01.04.2025 | |
| 8 | 01.04.2025 | |
| 9 | 01.04.2025 | |



Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 683
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA
Gnr 121 - Bnr 683
3448 NORDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/BE6059

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

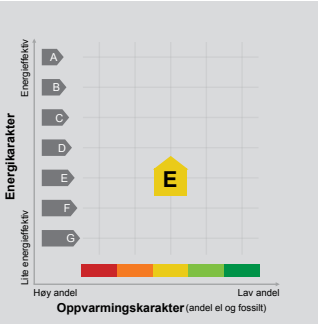
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



enova

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Holtelisvingen 3 |
| Postnummer | 2870 |
| Sted | DOKKA |
| Kommunenavn | Nordre Land |
| Gårdsnummer | 121 |
| Bruksnummer | 683 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 157769464 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-100347 |
| Dato | 31.03.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

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

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

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1983 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 164 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-nett/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 1: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## Brukertiltak

**Tiltak 4: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tiltak 5: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tiltak 8: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tiltak 11: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tiltak 13: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

**Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

**Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

**Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

**Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Lundby, Eskil Kronvold | 9578-5998-4-3008574 | 2025-04-14 10:51:55 |
| Ruud, Marie Stadsvoll | 9578-5999-4-3417293 | 2025-04-15 06:56:28 |

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
14. apr. 2025

Oppdragsnummer
71-0067/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA

**Meglerfirma**
Nordvik Gjøvik

**Selgere**
Eskil Kronvold Lundby, Marie Stadsvoll Ruud

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
22. september 2021

**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: 8098680
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Badet rehabilitert 2014/15

**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

**Eventuell kommentar:** Taket er tekket med shingel i 2014

**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

**Eventuell kommentar:** Montert lader til elbil

**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

**Eventuell kommentar:** Ny gårdsplass

**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?**
Nei

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

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

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tidligere tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 71-0067/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Ruud, Marie Stadsvoll** | **2025-04-15** | **Lundby, Eskil Kronvold** | **2025-04-14** |

Identifikasjon

bankID Ruud, Marie Stadsvoll

Identifikasjon

bankID Lundby, Eskil Kronvold

SIGNICAT

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

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

Utskriftsdato: 08.04.2025

# Kommunale gebyrer 2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3448 | **Gårdsnr.** | 121 | **Bruksnr.** | 683 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2024 |
|---|---|
| Avløp | 13 678,76 kr |
| Eiendomsskatt | 3 738,70 kr |
| Feiing | 560,00 kr |
| Renovasjon | 4 850,00 kr |
| Vann | 11 301,25 kr |
| **Sum** | **34 128,71 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A Konto Vannavgift | 182 Kbm | 48,75 kr | 1/1 | 0 % | 8 872,50 kr | 4 436,25 kr |
| Innbetalt A-konto vann | -177 Kbm | 42,50 kr | 1/1 | 0 % | -7 522,50 kr | -7 522,50 kr |
| A Konto Kloakkavgift | 182 Kbm | 72,50 kr | 1/1 | 0 % | 13 195,00 kr | 6 597,50 kr |
| Innbetalt A-konto kloakk | -177 kbm | 50,00 kr | 1/1 | 0 % | -8 850,00 kr | -8 850,00 kr |
| Vannavgift etter måler | 183 kbm | 42,50 kr | 1/1 | 0 % | 7 777,50 kr | 7 777,50 kr |
| Fastgebyr vann | 1 kr | 3 281,25 kr | 1/1 | 0 % | 3 281,25 kr | 1 640,63 kr |
| Fastgebyr avløp | 1 kr | 3 983,75 kr | 1/1 | 0 % | 3 983,75 kr | 1 991,88 kr |
| Kloakkavgift etter måler | 183 kbm | 50,00 kr | 1/1 | 0 % | 9 150,00 kr | 9 150,00 kr |
| Feie- og tilsynsavgift | 1 P.løp | 595,00 kr | 1/1 | 0 % | 595,00 kr | 297,50 kr |
| 240L Restavfall | 1 Dunk | 5 125,00 kr | 1/1 | 0 % | 5 125,00 kr | 2 562,50 kr |
| | | | | **Sum** | **35 607,50 kr** | **18 081,26 kr** |

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

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

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

**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.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**
**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3**

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| Holtelisvingen 3, 2870 Dokka | | | 121 / 683 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak** | **Sak nr.** |
| Nybygg | Bolig | 21/9-82 | 7/10-82 | 316/82 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Håkon Gulbrandsen | | Øygardsv. 6, Dokka | | 11151 |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Opplandske Systemhus A/S | | | | |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| v/Thor Voldheim | | 2870 Dokka | | 10935 |
| → Ove Samsonstuen (grunnmur) | | Furuvn. 6 | 2870 Dokka | 10522 |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Utv. puss av grunnmur
2. Utv. inngangstrapp
3. Utv. trapp v/stueutgang
4. Utv. beis

Arbeidet må være utført innen: 1. juli 1983

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

| Sted og dato | | Stempel |
|---|---|---|
| Dokka | 21/3-83 | NORDRE LAND BYGNINGSRÅD |

Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvermyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

| | | |
|---|---|---|
| | Nordre Land kommune<br>Kommunenr.: 3448<br>Postadresse: Postboks 173<br>Postnr./-sted:2882 DOKKA<br>Telefon: 61 11 60 00<br>Telefaks: 61 11 60 01<br>Email: postmottak@nordre-land.kommune.no<br>Hjemmeside: http://www.nordre-land.kommune.no/ | 11.04.2025 |

MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 121 | Bnr.: | 683 | Fnr.: | Snr.: |
| Adresse: | Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA | | | | |

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

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

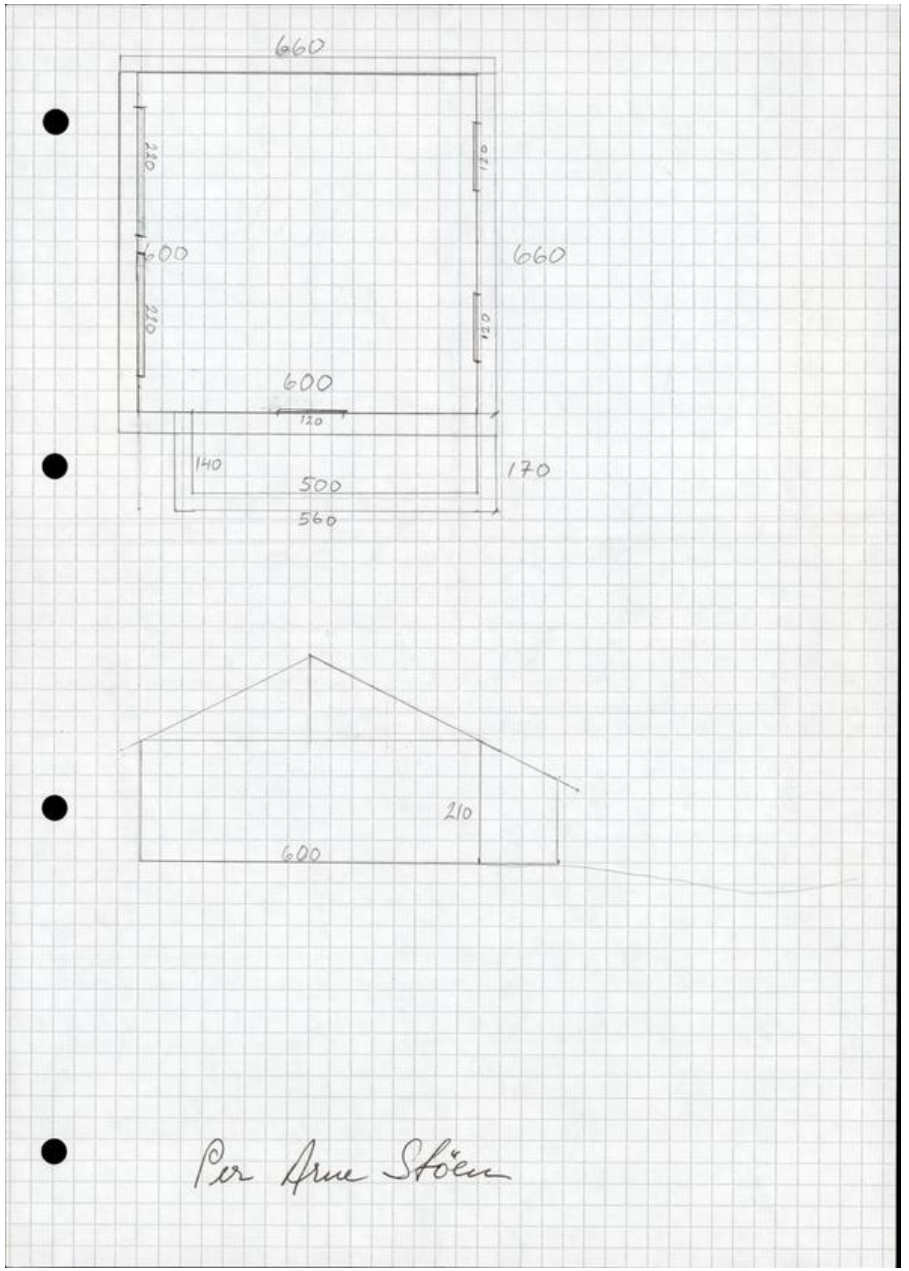
Gjeldende planbestemmelser og retningslinjer er vedlagt både de for arealdelen for øvrig og fokusområde Dokka som er mer utfyllende. Disse er vedlagt sammen med et kartutsnitt.

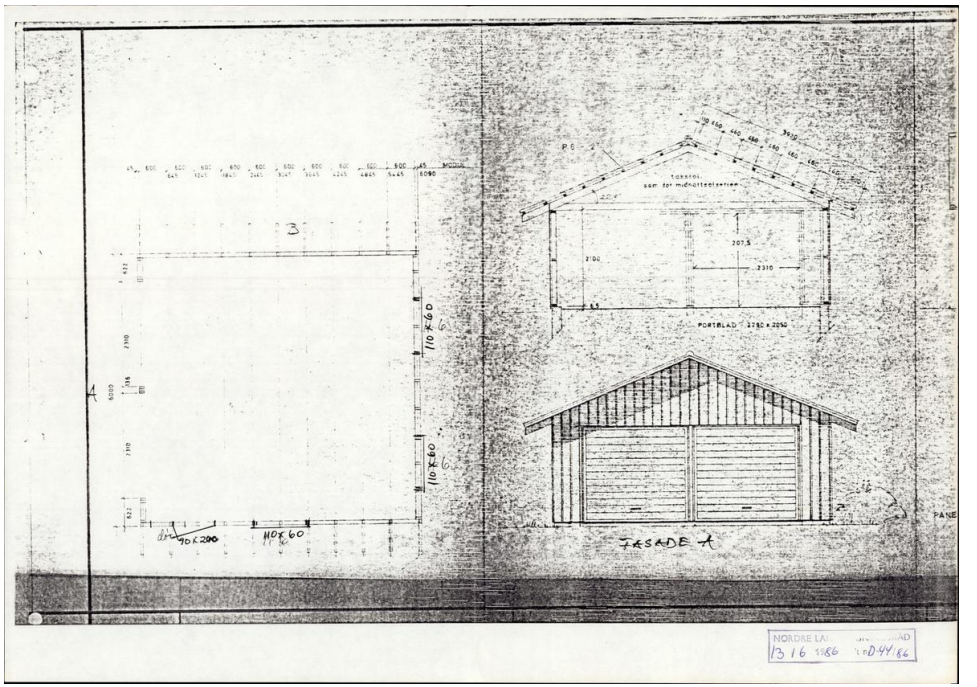
Kommentarer

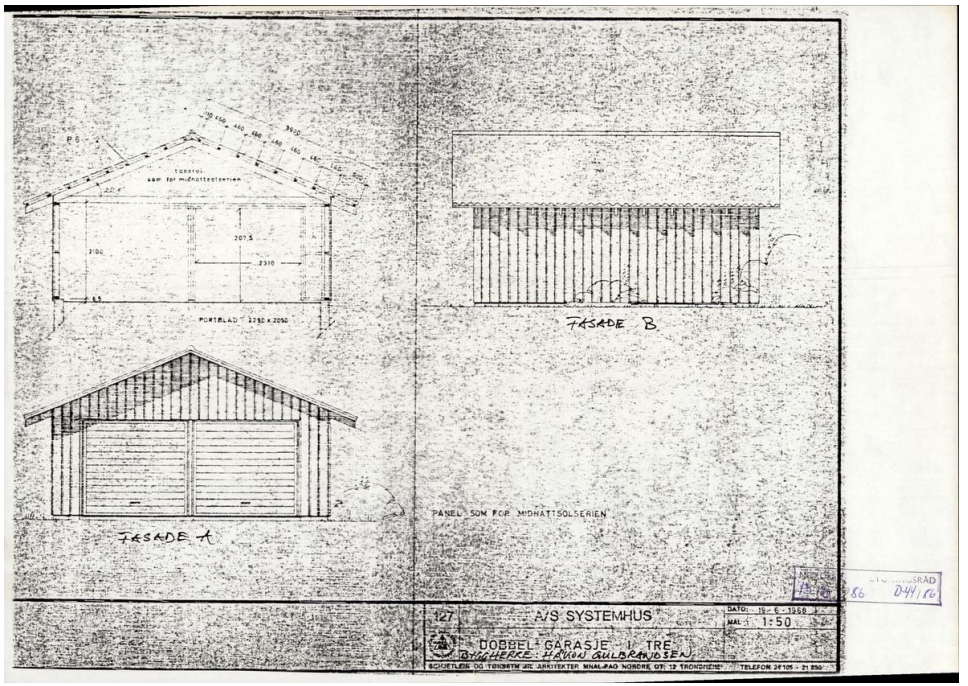
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred H310_1, se bestemmelse B39. Skredfaren er nærmere vurdert av Rambøll i 2016. I denne skredfarevurderingen ligger eiendommen utenfor skredfaresone.

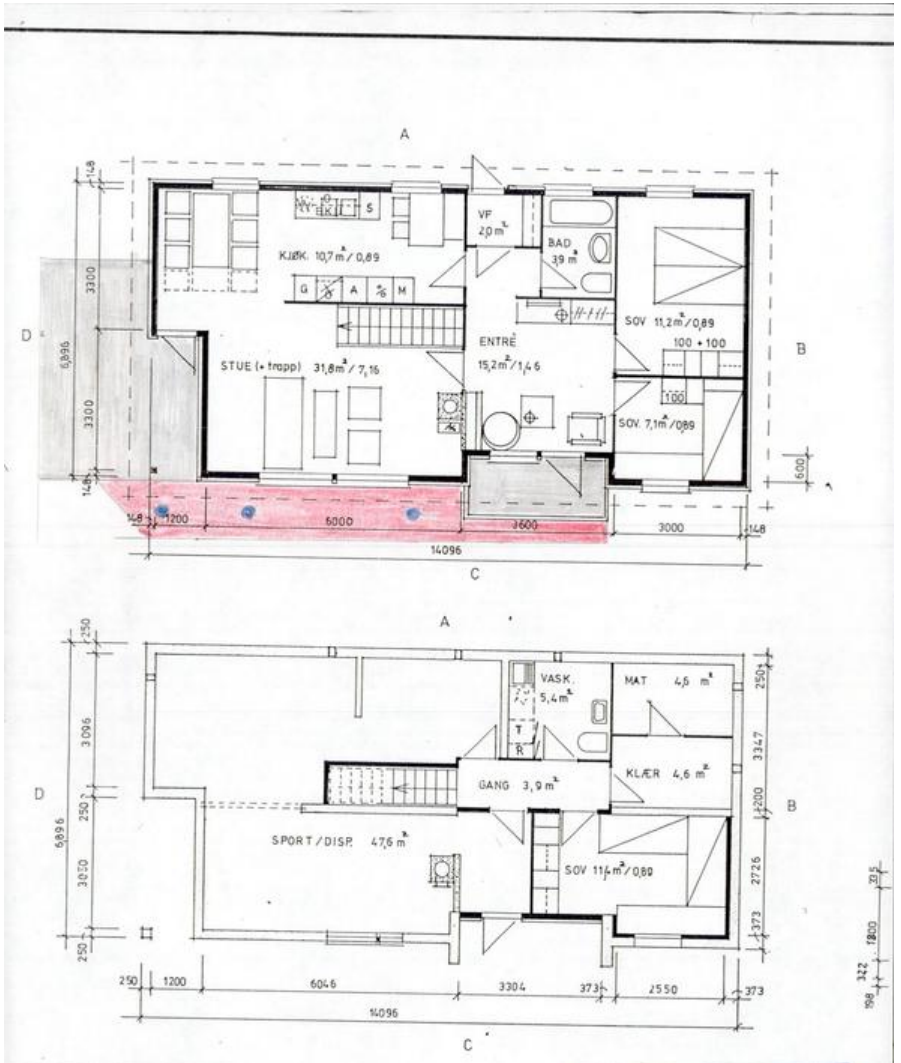
Området inngår i fremtidig områdereguleringsplan for Dokka øst (Bestemmelsesområde #3 *Fokusområde Dokka*). Dette planarbeidet vil kunne få betydning for eiendommen. Planarbeidet er imidlertid ikke startet opp enda.

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


660
660
600
600
120
140
500
560
170
210
600
Per Arne Stöen


FASADE A
PANE
110x60
110x60
90x200
110x60
NORDRE LA
AD
13 1 6 1986
D4/86


FASADE B
FASADE A
PORTBLAD 2250 X 2050
PANEL SOM FOR MIDHATTSOLSERIEN
127
A/S SYSTEMHUS
DOBBEL GARASJE I TRE
BYGGHERRE: HÅVOR GULBRANDSEN
DATO: 19.6.1968
MÅL: 1:50




USAREAL 14,42 m²
VAREAL 118,6 m²

NORDRE LAND BYGNINGSRÅD
3 / 7 1996. Sak nr 147/96

| | |
|---|---|
| Bruttoareal | 91,3 m² |
| Leieareal | 100 m² |
| Husbankens reg nr | |

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i.

Undertegnede takst overensstemmelse m
Sted
Dato




NORDRE LAND BYGNINGSRÅD
3 / 7 1996. Sak nr 147/96

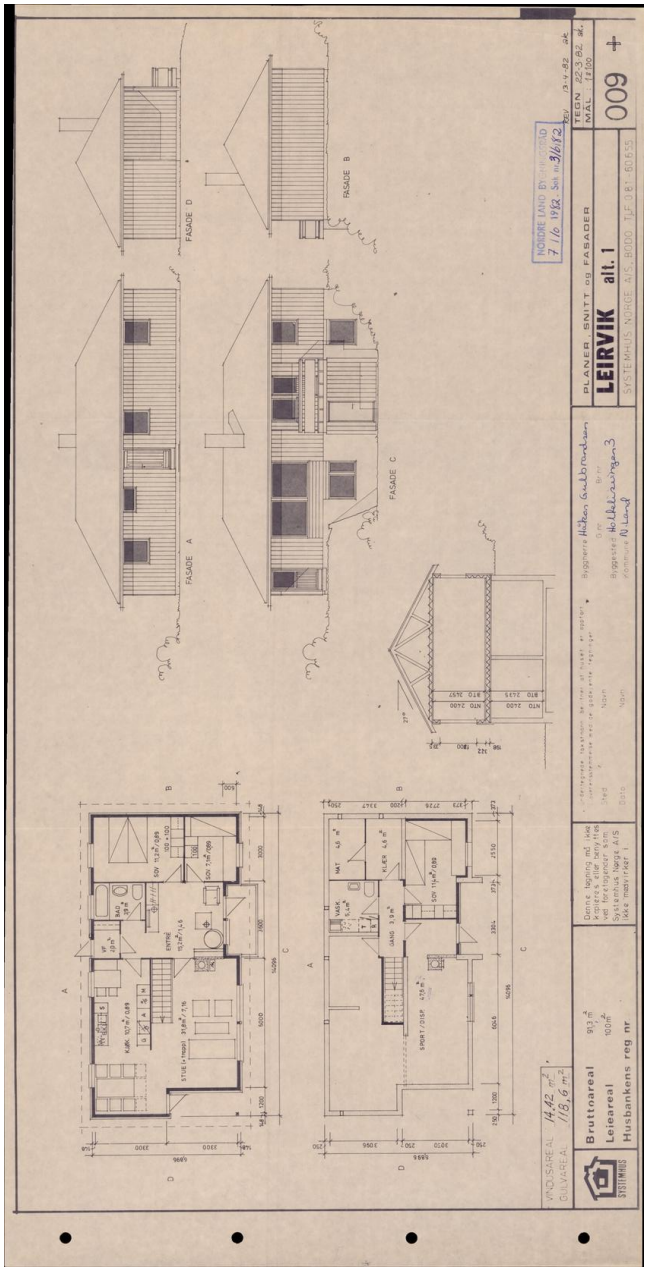
oppført

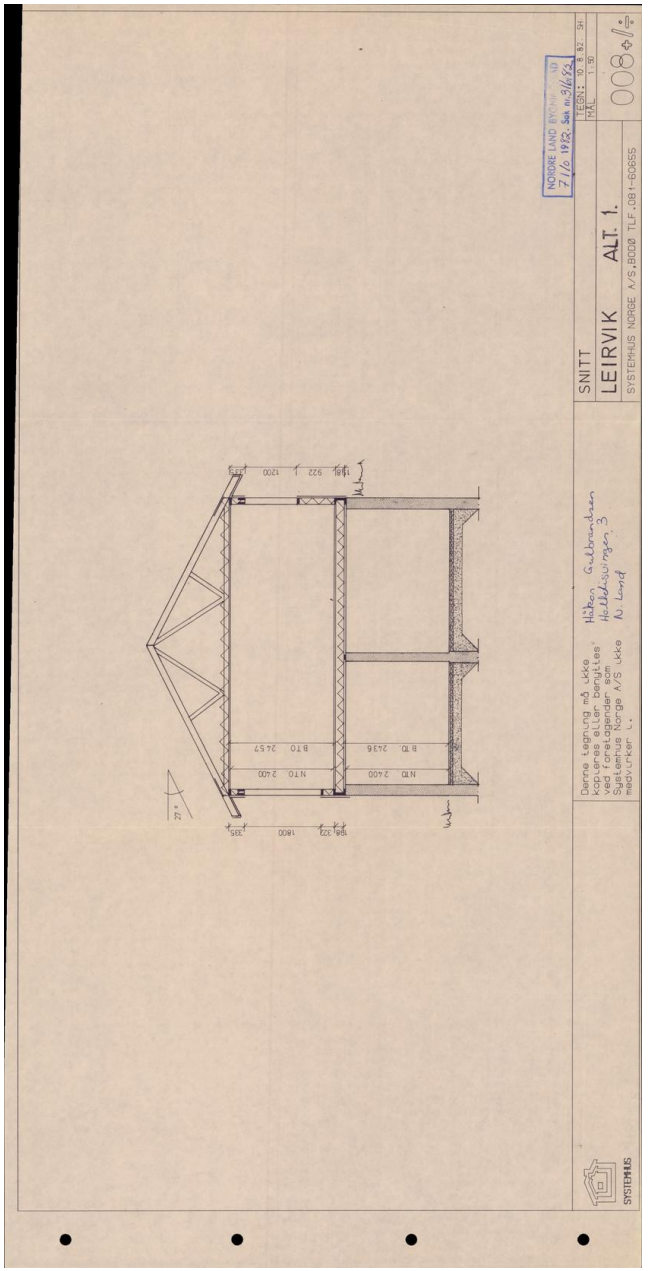
Byggherre Håkon Gulbrandsen
G nr Br nr
Byggested Hollelisvingen 3
Kommune N. Land

PLANER, SNITT og FASADER

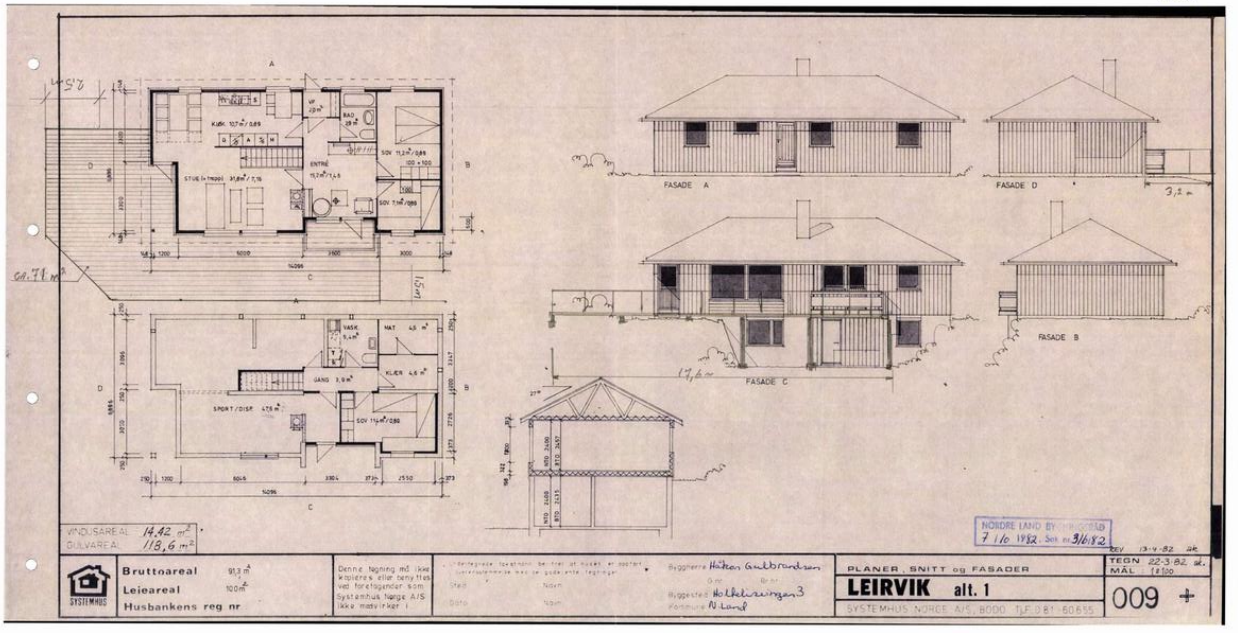
**LEIRVIK** alt. 1

SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ TLF 0


FASADE A
FASADE B
FASADE C
FASADE D
PLANER SNITT OG FASADER
LEIRVIK alt. 1
009
SYSTEMHUS NORGE A/S, 8000 TLF.081-60655
NORDRE LAND BYGNINGSRÅD
7/6 1982
Bruttoareal
Leieareal
Husbankens reg nr
VINDUSAREAL 14,42 m²
GULVAREAL 118,6 m²


SNITT
LEIRVIK ALT. 1.
SYSTEMHUS NORGE A/S, 8000 TLF.081-60655
NORDRE LAND BYGNINGSRÅD
7/6 1982
008

F-2

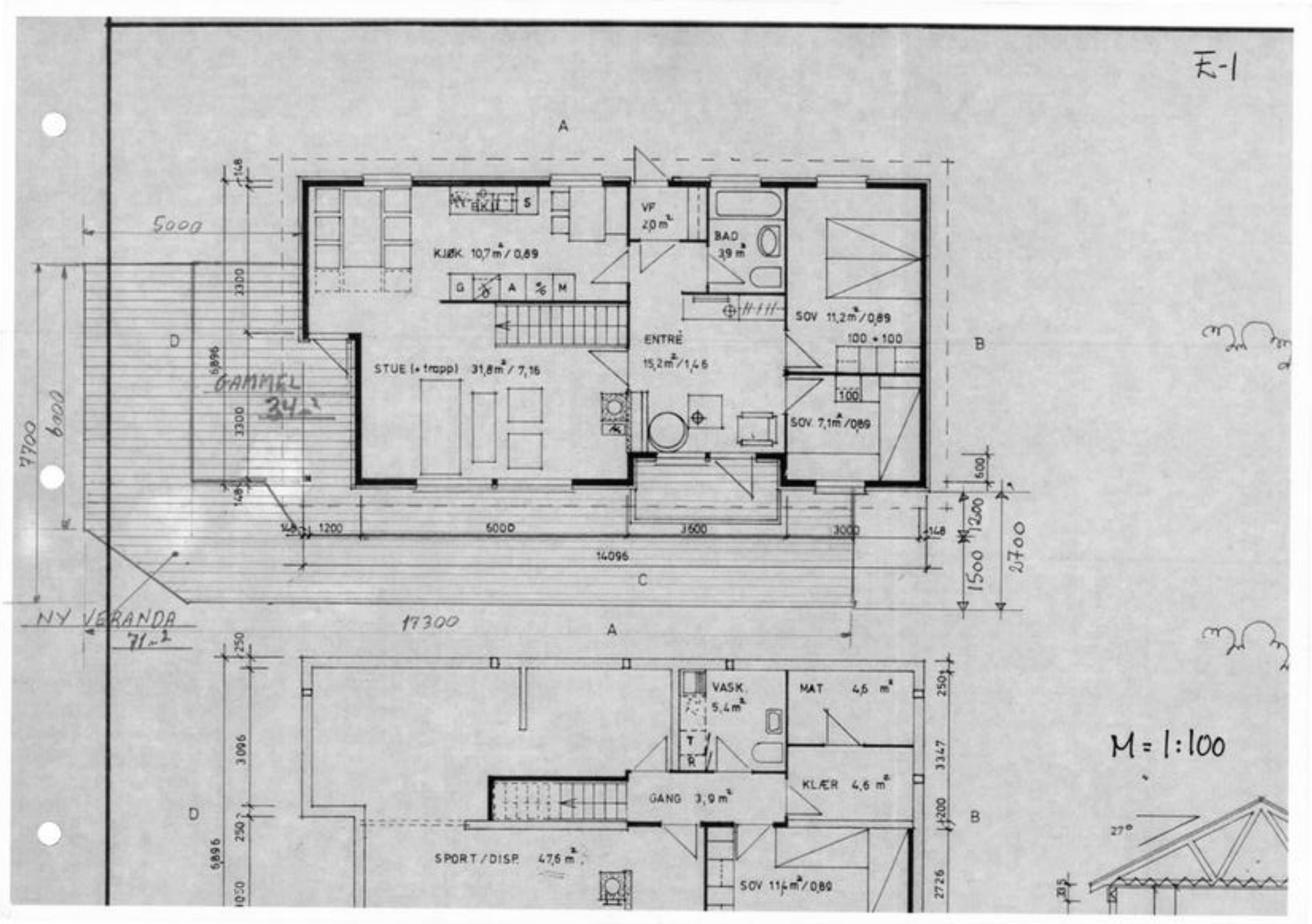



NORDRE LAND BYGGESAKSKONTOR
7/10 1982. Søk nr. 316/82

VINDUSAREAL 14,42 m²
GULVAREAL 118,6 m²

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SYSTEMHUS | Bruttoareal 91,3 m² | Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forefinnender som Systemhus Norge A/S ikke måtte rinker i | Byggherre Håkon Gulbrandsen | PLANER, SNITT og FASADER | TEGN 22.3.82. sk. MÅL 1:100 |
| | Leieareal 100 m² | | Gnr. Bnr. | LEIRVIK alt. 1 | 009 |
| | Husbankens reg nr | | Byggested Holbekkvegen 3 | SYSTEMHUS NORGE A/S, 8000 TLF. 081-60855 | |
| | | | Kommune N-Lenvik | | |

E-1


A
B
C
D
5000
148
3300
6896
GAMMEL
34 m²
7700
6000
KJØK. 10,7 m² / 0,89
VP
2,0 m²
BAD
3,9 m²
SOV 11,2 m² / 0,89
100 + 100
ENTRÉ
15,2 m² / 1,46
STUE (+ trapp) 31,8 m² / 7,16
100
SOV. 7,1 m² / 0,89
500
1200
6000
3600
3000
14096
1500
2700
NY VERANDA
71 m²
17300
250
3096
VASK
5,4 m²
MAT 4,6 m²
KLÆR 4,6 m²
GANG 3,9 m²
SPORT / DISP. 47,6 m²
SOV 11,4 m² / 0,89
3347
200
2726
1050
M = 1:100
27°

Utskriftsdato: 08.04.2025

# Nordre Land kommune

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

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 3448 | **Gårdsnr.** | 121 | **Bruksnr.** | 683 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA | | | | | | | | |

# Avtale 4285 (Avgiftsadresse: Holtelisvingen 3)

## Situasjon

| | |
|---|---|
| **Røykvarslere** | 3 sammenkoblet, 0 enkel |
| **Slukkere** | 0 slange, 0 pulver, 2 skum, 0 andre |

## Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 etg. stue | 1 | 04.03.2025 | 27.04.2022 | Utført | Utført |
| Kjellerleilighet | 1 | 04.03.2025 | 27.04.2022 | Utført | Utført |

Ingen avvik registrert på avtalen.

## Anmerkninger

| Objekt | Anmerkning | Kilde |
|---|---|---|
| Enhet | AB skum slokkeapparatet er over 5 år.Slokkeapparatet skal derfor byttes ut eller det kan utføres service. Forskrift om brannforebygging §7. | |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Nordre Land kommune

**Adresse:** Postboks 173, 2882 Dokka

**Telefon:** 61 11 60 00

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


Utskriftsdato: 08.04.2025

# Pipe og ildsted

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3448 | **Gårdsnr.** | 121 | **Bruksnr.** | 683 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Antall registrert skorsteiner på eiendommen:** | |
| **Siste status for tilsyn:**<br>Utført ☒ Ikke utført ☐ | Siste dato for tilsyn:<br>2025 |
| **Siste status for feiing:**<br>Utført ☒ Ikke utført ☐ | Siste dato for feiing:<br>2025 |
| **Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget:**<br>Ja ☒ Nei ☐ | Type avvik/anmerkning:<br><br>Ildsted i kjeller har sprekte innerplater. |
| **Har anlegget fyringsforbud?**<br>Ja ☐ Nei ☒ | |

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

**Kommentar:**

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


**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 08.04.2025


# 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.** | 121 | **Bruksnr.** | 683 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Holtelisvingen 3, 2870 DOKKA | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **0001661502** | 4805 | 02.01.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 183 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |


**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Gjøvik

**Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/gjovik**

**950 89 800**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 24 200,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 71-0067/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Holtelisvingen 3 2870 DOKKA

**Betegnelse:** Gnr 121, bnr 683 (ideell andel 1/1) i Nordre Land kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no