Egenerklæring

Øvre Smebyveg 11, 2870 DOKKA

18 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Smebyveg 11	Øvre Smebyveg 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

5,5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Indrelid, Marianne

Selger

Lillehaug, Siw Anette

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering av bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hagen rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet to vinduer og laget en enkel og en dobbel verandadør 1 etg. Ny takoverbygd terrasse

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Morten Haugerud

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet inngangsdør og hevet takoverbygg ved inngangsparti

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2021

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Beiset huset utvendig. Kittet og malt vinduer.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2021

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert snøfangere på tak.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Land Blikkenslager

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Lekker litt fra et rør i dusj i kjeller.
Problemet ligger hos kommunen i forbindelse med en kum som gir innsig. Er i dialog med kommunen.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Det står i en eldre tilstandsrapport at det finnes en nedgravd parafintank på eiendommen. Usikre på om dette stemmer da parafintanken er i en utebod. Den er tømt for parafin.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Skiftet fra parafinovn til vedovn i stue. Alle parafinrør er fjernet.
Satt inn vedovn i 2 etg.
Skiftet vedovn i kjellerstue.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Mangler ferdigattest på veranda. Har sendt søknad til godkjenning til kommunen 15/4.26.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 44258980

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Marianne Indrelid	**2026-04-18**	**Siw Anette Lillehaug**	**2026-04-18**

Identification

Marianne Indrelid

Identification

Siw Anette Lillehaug

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Marianne Indrelid	18/04-2026	BankID OIDC
Siw Anette Lillehaug	10:54:28	High
	18/04-2026	BankID OIDC
	10:56:12	High

ambita

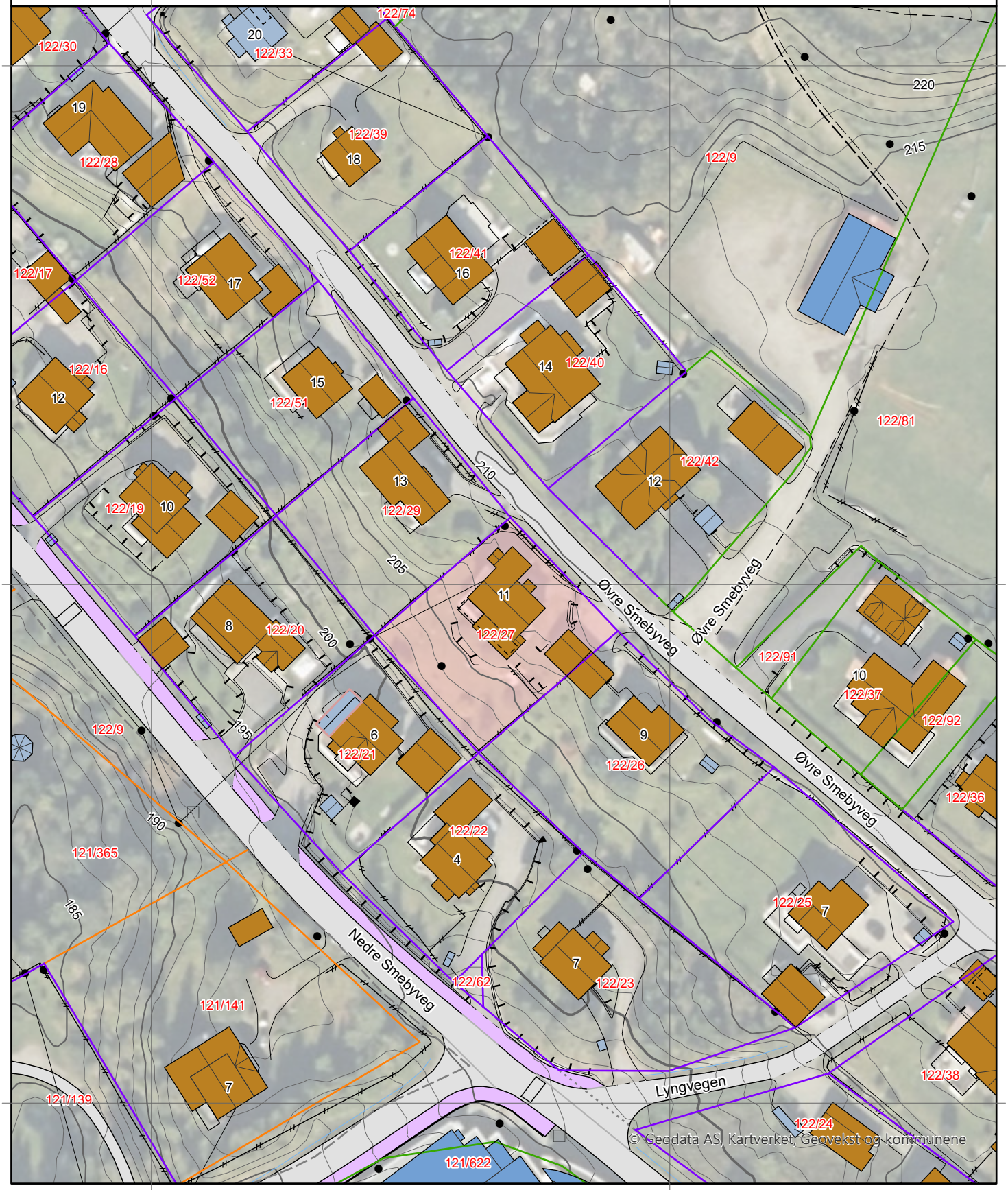
Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/122/27/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

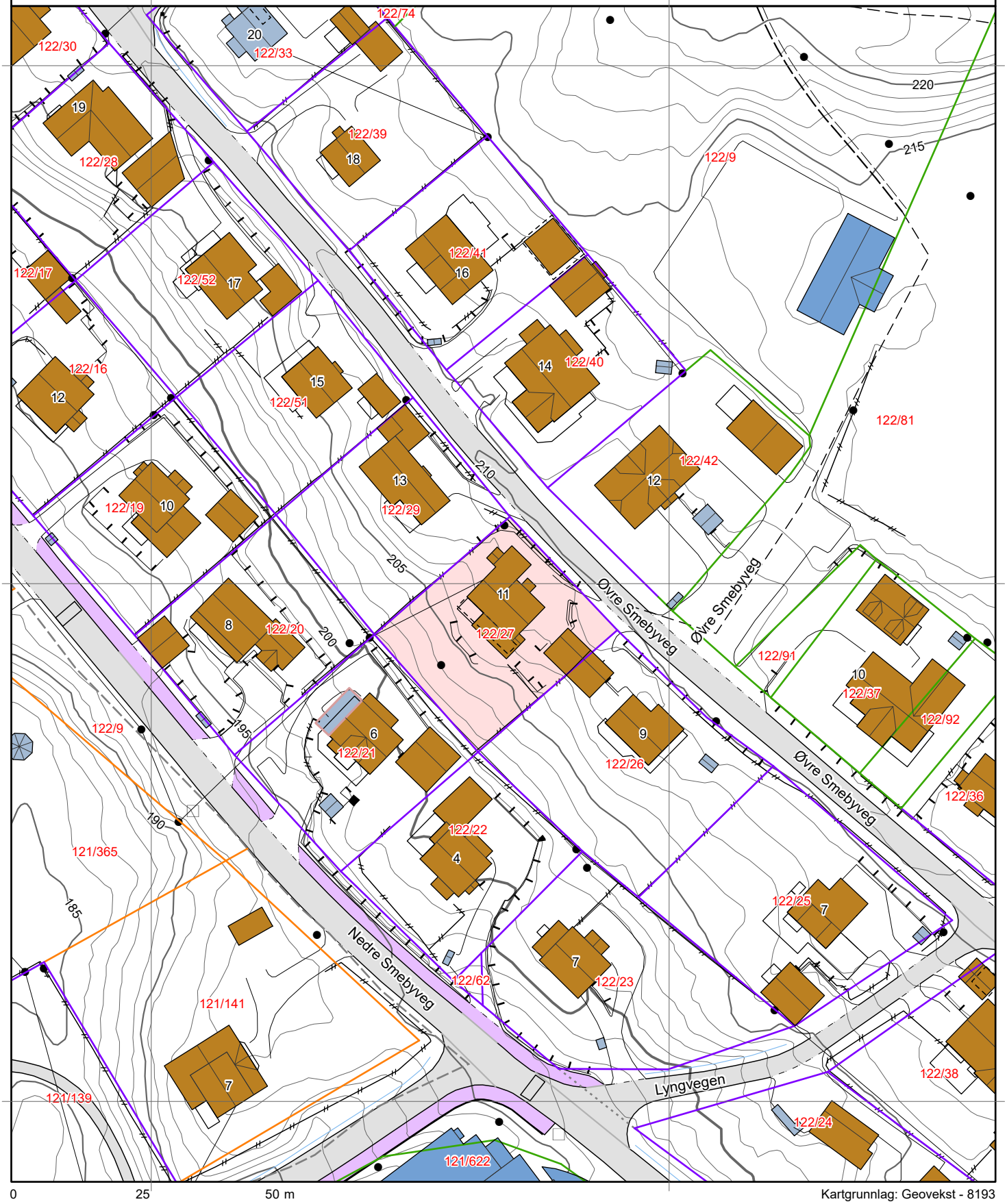
Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/122/27/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.3.2026



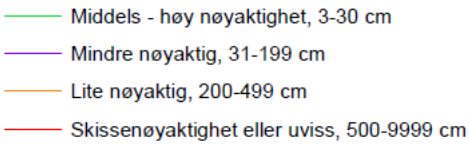
0 25 50 m

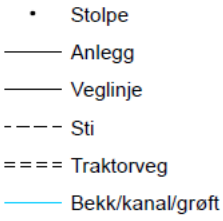
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

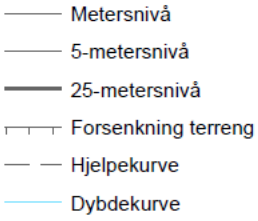


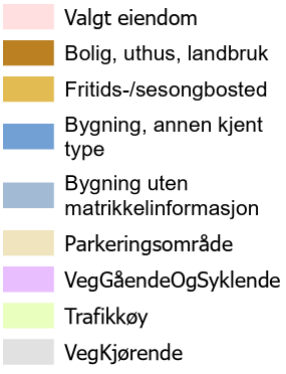
Eiendomsgrenser





Høydekurver









Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvre Smebyveg 11, 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 122, bnr. 27

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13235-1625 **Referansenummer:** OJ3352

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Egil Sjørengen

LIE BYGG & TAKST AS

F
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.
Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.
Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.
Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.
Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.
Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst,
Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og
Tomteområder m.m.
Kontakt oss på Tlf 412 91 275

Rapportansvarlig



Egil Sjørengen
Uavhengig Takstingeniør
egil@lietakst.no
404 85 208

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT OM EIENDOMMEN:
Eiendom beliggende i et veletablert boligfelt nær sentrum av Landsbyen Dokka.
Kort veg til barnehage, skole og andre servicefunksjoner som dagligvarebutikk, kollektiv transport, idrettsanlegg mm.
Syd/vest vendt beliggenhet med gode solforhold og utsikt.
Boligen inneholder bl.a. 5 soverom, 2 stuer og bad fra 2025.
Stor terrasse mot syd/vest, delvis overbygget med tak.
Parkering i garasje og på eiendom for øvrig.

BYGGEÅR, BYGGEMÅTE OG OPPVARMING:
Boligen er oppført i 1958.
Bygningen er oppført over 1,5 etasje + kjeller.
Kjeller består av murvegger og støpt gulv på grunn.
Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.
Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.
Saltakskonstruksjon i tre som er tekket med profilerte plater i metall.
Murt pipe er sentrert i bolig. Det er vedfyring i alle etasjer.
Luft til luft varmepumpe er installert i 1 etasje.
Boligen varmes også med el-panelovner og el-gulvvarme på bad.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:
Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.
Boligen er mye påkostet de senere år. Det er likevel bygningsdeler som vil kreve vedlikehold og oppgradering i årene som kommer.

Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

ADKOMSTVEG:
Adkomst til eiendommen fra kommunal veg.

VANN:
Offentlig vann via private stikkledninger.

AVLØP:
Offentlig avløp via private stikkledninger.

TOMT:
Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.
Tomten er skrånet.
Biloppstillingsplass på eiendommen.
Ved befaring var tomten snødekt og overflater er derfor ikke vurdert. Anbefales ytterligere besiktigelse når eiendommen er snøfri.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte plater i metall. Dekkbord i malt tre.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag i lakkert metall.
Veggkonstruksjoner i bindingsverk fra byggeår/tilbyggsår. Utvendig stående tømmermannskledning.
Saltakskonstruksjon med sperrer i tre. Kaldt kott langs raft/langsider med inspeksjons/lagrings muligheter.
Malte trevinduer med enkle glass og varevinduer. Vinduer er fra byggeår.
Malte trevinduer med isolerglass produsert i 2021 (soverom/stue).
Kjellerdører i tre (dobbel) ut fra kjellerstue.
Enkel kjellerdør i tre ut fra bod.
Malt hovedytterdør med isolerglass produsert i 2021. Dør har kodelås.
Malt terrassedør med isolerglass produsert i 2021, ut fra stue og til terrasse. Dør har 2 åpningsbare felt.
Malt terrassedør med isolerglass produsert i 2021, ut fra hovedsoverom.
Ytterdør med malte flater og isolerglass fra soverom (ved hovedinngang).
Terrasse utenfor stue/soverom i 1 etasje, mot syd/vest.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater i boligen med parkett og heltre (furu).
Veggflater med malte plater og trepanel.
Himlinger med malte plater og trepanel.
Etasjeskillere i boligen med bjelkelag i tre. Dimensjonering og isolering fra byggeår.
Murt pipe er sentrert i boligen.
To vedovner i 1 etasje og vedovn i 2 etasje. Vedovn og sotluke i kjeller.
Kjeller med støpt gulv og murvegger mot terreng. Enkelte gulv er foret opp og belagt med tregulv. Enkelte vegger er foret inn og kledd med trepanel.
Overflatebehandlet betongtrapp fra hovedplan og ned til kjeller.
Trapp i lakkert tre med tette opptrinn, mellom 1 og 2 etasje.
Innvendige slagdører i malt utførelse. Enkelte malte skyvedører.
Nyere dør til bad i malt og profilert utførelse.

VÅTROM Gå til side

Dusjrom
Eget dusjrom i kjeller (vegghengt dusj).
Rommet har malt gulv og vegger. En av vegger er flislagt.
Det er el-vifte (og åpen løsning til gang).
Varmes med el-stråleovn på vegg.

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og mdf-paneler med downlights i himling.
Innredet med servantskap med servant og tilhørende høyskap, veggmontert toalett med innebygget sisterne og vegghengt dusj med skjermdører i herdet glass.
Ventileres med el-avtrekk på yttervegg og tilluftsspalte under dørblad.
Varmes med el-varmekabler i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum.
Integrert i innredning er oppvaskmaskin.
Det er plass og opplegg for frittstående kjøl-/fryseskap og komfyr.
Flislagt veggflate mellom benkeplater og overskap.
Det er kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue i kjeller. Rommet har heltregulv og trepanel på vegger/himling.
Det er montert el-badstuovn. Rommet har lufteventiler til gang.

Eget toalettrom i kjeller.
Rommet har malt betonggulv. Veggflater med trepanel og malt mur.
Himling med trepanel.
Innredet med vegghengt servant og gulvmontert toalett.
Ventileres med el-vifte på yttervegg.
Varmes med el-panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har eldre vannrør av kobber. Nyere rør i rør av plast ifm. bad fra 2025. Fordeling for rør i rør av plast og hovedstoppekran på dusjrom.
Avløpsrør i boligen med soil/støpejern. De fleste rør er skiftet ut, sist gang ved rehab. av bad. Det er likevel enkelte gjenværende soilrør.
Lufting er ført via kanal i pipe og over tak.
Boligen har naturlig ventilasjon i form av ventiler i vegger.
Luft til luft varmepumpe er installert i boligen. Varmepumpe er produsert i 2010.
Varmtvannstanken er på 190 liter og produsert i 2024. Tanken er installert i kjeller (rom med sluk).
El-anlegg installert ved oppføring av bolig. Deler av anlegget er skiftet ut og oppgradert etter behov.
Sikringsskap med hovedbryter og overspenningsvern er installert i 2 etasje.
Hovedsaklig skrusikringer fra byggeår, men med enkelte nyere automater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Iht. opplyst i tidligere tilstandsrapport er halvparten av overside (nord/øst) og begge kortsider drenert i 2006.
Resterende drenering/fuktsikring sannsynligvis fra byggeår.
Boligen er oppført på grunnmur/kjeller i støpt betong. Grunnmur er foret inn med tresonitt, og/eller trepanel flere steder.
Tilbygget del har grunnmur/kjeller med murte betongstein/element med innvendige pussplater.
Grunnmur utvendig over terreng med malte/pusset overflater.
Støpte kjellergulv. Enkelte gulv er foret opp og tregulv er lagt.
Støttemur i betong mellom eiendom og Øvre Smebyveg.
Boligen er oppført i til dels kraftig skrånet terreng.
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er av plast og støpejern (soil/PEL/PE). Alder er ukjent, men kan være fra oppføringsår.
Oljetank i bodrom under terrasse. Tanken er av metall (stål).
Det er opplyst i tidligere takstrapport at det er nedgravet tank på eiendommen. Det foreligger ingen flere opplysninger på om dette er dagens synlige tank i bod, eller om det er flere.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales en utvidet el-kontroll i boligen, på grunnlag av alder for anlegget.
- Utvendige trapper til terrasse mangler rekkverk.
- Innvendig trapp til kjeller mangler håndløper på vegg, på en av sider.
- Rekkverk på terrasse er målt til ca. 0,9 m. Dagens krav er 1,0m høyde.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	239 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger ifm. utarbeidelse av tilstandsrapport. Lovlighet er derfor ikke vurdert.

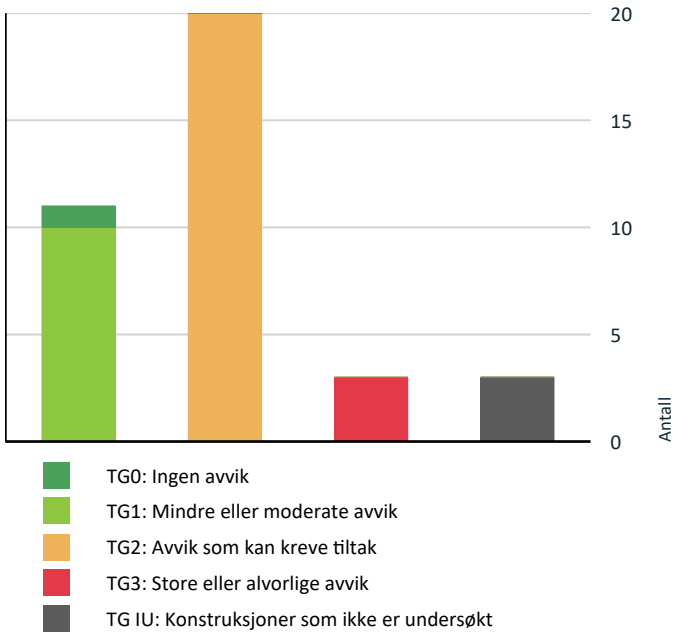
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger for garasje.

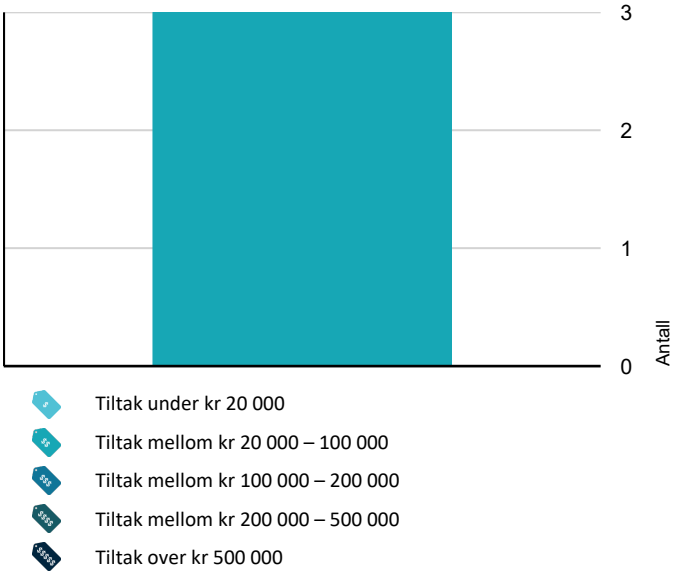
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte avvik/skade. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde er eneste avvik/skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av avvik/skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning.
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet eller vurdert innvendig. Det er derfor, på generelt grunnlag, anbefalt med tilsyn ifm. med eierskifte.
Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom.
Utvendig flater og terreng var dekket med snø ved befaring, og har derfor en begrenset eller ingen besiktigelse/vurdering. Det er anbefalt med en vurdering når snø er borte.
Det er ikke innhentet kommunal info ved utarbeidelse av rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Luft til luft varmepumpe** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

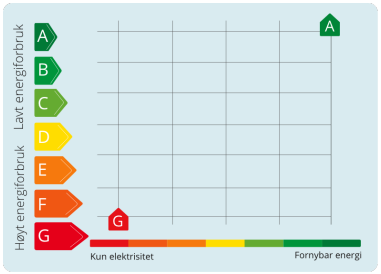
Energimerket er forenklet og hensyntar ikke punkter som etterisolering og utskifting av vinduer/dører oll. Det vil da være behov for en utvidet energimerking som er mer omfattende. Utvidet energiattest kan utarbeides etter forespørsel, men det gjøres oppmerksom på høyere kostnader med dette. Det er kun forenklet utgave som vanligvis vedligger salgsoppgave. Forenklet energimerking baserer seg hovedsakelig på byggeår, ventilasjon og oppvarming. Dette vil derfor kun være en pekepinn i forhold til hvilke tiltak som anbefales for å få en mer energieffektiv bolig.

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.

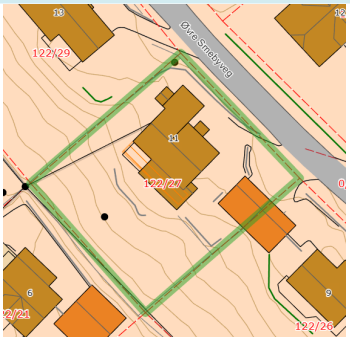
En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Opplyst i tidligere tilstandsrapport

Anvendelse
Enebolig over 1,5 etasjer + kjeller.

Standard
Boligen fremstår hovedsaklig med en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt etter behov. Se rapport for beskrivelser og vurderinger.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	- Skiftet vedovn i stue og kjellerstue, fjernet vedovn på soverom - Ny kran til vaskemaskin i kjeller - Installert internett
2021	Modernisering	- Oppført ny terrasse, delvis overbygget med tak - Malt utvendig fasade - Ny hovedytterdør (inkl. kodelås) - Hevet utvendig takoverbygg utenfor hovedytterdør - Satt inn vedovn i gang (2 etasje) - Nye vinduer og ny terrassedør (stue/soverom) - Montert utebelysning for terrasse - Etterisolert og stengt av mot kott fra 2 etasje - Ettermontert snøfangere - Vedlikehold av eldre vinduer
2022	Modernisering	- Malt/vedlikeholdt overflater for de fleste rom i 1 og 2 etasje - Etablert uteplass i hage med steinheller og peis - Bygget søppelskur ved gårdsplass
2023	Modernisering	Nytt gjerde ute på eiendommen
2024	Modernisering	Ny kobling til rør for utekran
2025	Modernisering	- Renovert bad - Ny varmtvannstank - Skiftet flere vann/avløpsrør i kjeller (ifm. renovering av bad) - Nytt opplegg for vaskemaskin i 1 etasje

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte plater i metall. Dekkbord i malt tre.
Taktekking var dekket med snø ved befaring og alder for tekking er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Taktekking med ukjent alder var dekket med snø ved befaring, og kan derfor ikke vurderes.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i lakkert metall.
Opplyst montert snøfangere i 2021.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag har en forventet brukstid på inntil 35 år.
Alder for renner og beslag er ukjent, men vurderes til å ha brukt over halvparten av forventet brukstid.

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

Takrenner og flere beslag med en begrenset besiktigelse grunnet snø.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner i bindingsverk fra byggeår/tilbyggsår. Utvendig stående tømmermannskledning. Sist overflatebehandlet i 2021 iht. opplyst.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Luftesjikt mellom veggkonstruksjon og utvendig kledning begrenser seg til under overligger for tømmermannskledning.
Utvendig kledning med noe normal slitasje, men fremstår som godt vedlikeholdt.
Veggkonstruksjonen er lukket og kun vurdert for overflater.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Når kledning en gang skal skiftes ut, anbefales det å etablere tilstrekkelig luftespalte mellom vindtetting og kledning etter dagens standard.



Eksempel på slitasje i utvendig tømmermannskledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon med sperrer i tre. Kaldt kott langs raft/langsider med inspeksjons/lagrings muligheter.
Store deler av takkonstruksjonen er lukket, uten muligheter for inspeksjon. Kun synlige deler er vurdert.

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

Det er påvist at lukket takkonstruksjon har begrenset eller ingen lufting. Kott med noe gjennomlufting.
Påvist enkelte fuktskjolder på konstruksjoner, men ikke mer enn hva som er normalt for eldre takkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begrenset lufting, sammen med begrenset isolering fører til varmegjennomgang som kan gi kondens/ising.
Takkonstruksjonen bør jevnlig observeres.



Takkonstruksjoner med denne oppbygningen bør ha luftespalte mellom undertak og isolering.



Påvist enkelte fuktskjolder i undertak/konstruksjoner.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med enkle glass og varevinduer. Vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og enkelte utskiftinger.



Flere vinduer med en del overflateslitasje.

TG 1 Vinduer - Nyere

Malte trevinduer med isolerglass produsert i 2021 (soverom/stue).

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Kjellerdører i tre (dobbel) ut fra kjellerstue.
Enkel kjellerdør i tre ut fra bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

TG 1 Dører - Nyere

- Malt hovedytterdør med isolerglass produsert i 2021. Dør har kodelås.
- Malt terrassedør med isolerglass produsert i 2021, ut fra stue og til terrasse. Dør har 2 åpningsbare felt.
- Malt terrassedør med isolerglass produsert i 2021, ut fra hovedsoverom.
- Ytterdør med malte flater og isolerglass fra soverom (ved hovedinngang).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue/soverom i 1 etasje, mot syd/vest.
Terrasse er fundamentert på punkt av betong og betongdekke over boder. Konstruksjoner og gulv i impregnert og/eller malt tre. Terrasse er overbygget med tak for ca halvparten. Overbygg i trekonstruksjoner.
Rekkverk i plast/PVC har en høyde på ca. 0,9 m.
Evt. membran/tettesjikt mot underliggende boder er ikke kontrollert eller vurdert.
Trapp til terrasse i trekonstruksjoner.
For vurdering av rekkverk, se eget punkt (HMS).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater i boligen med parkett og heltre (furu).
Veggflater med malte plater og trepanel.
Himlinger med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist overflateslitasje på gulvflater i flere rom.
Vegger og himlinger hovedsaklig med et normalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av flere gulv for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje for gulvflater.



Eksempel på slitasje for gulvflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i boligen med bjelkelag i tre. Dimensjonering og isolering fra byggeår.
Indikasjoner på at deler av 1 etasje kan ha støpt dekke.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller er målt med laser på utvalgte gulvflater.
Etasjeskiller er lukket og kun vurdert for overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Høydeforskjeller har oppstått over tid, og kan ansees som normalt for eldre konstruksjoner.
Kostnadsestimat er satt for oppretting av enkelte gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høydeforskjeller er målt med laser i utvalgte rom.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe er sentrert i boligen.
To vedovner i 1 etasje og vedovn i 2 etasje. Vedovn og sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Det er avrenninger fra sotluker i kjeller, noe som indikerer feil fallforhold i bunn av pipe.
Pipeløp med enkelte riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

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

Piper vil på et tidspunkt kreve rehabilitering. Det er derimot vanskelig å si noe om når dette er nødvendig.
Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipe/ildsteder ved eierskifte. Det er det lokale brann-/feievesenet som utfører denne typen kontroller.

Tilstandsrapport



Avrenninger fra sotluke i kjeller, som mangler ubrennbar plate mot gulv.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med støpt gulv og murvegger mot terreng. Enkelte gulv er foret opp og belagt med tregulv. Enkelte vegger er foret inn og kledd med trepanel. Hulltaking er foretatt i innforet vegg fra hobbyrom. Vegger mot terreng med tresonitt (eldre isolering), noe som gir en begrenset mulighet for inspeksjon og fuktmåling. Det ble ikke påvist unormale forhold i innforet vegg etter hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Murvegger mot terreng har stedvis avflassinger, noe som indikerer fuktvandring.
Ved fuktsøk med fuktindikator, ble det påvist forhøyet fuktinnhold i mur, ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å følge med på innforet vegger mot terreng. Flere inspeksjonshull kan være aktuelt for en bedre oversikt.
Det anbefales å følge med på vegger mot terreng, spesielt i fuktige perioder (vårløsning e.l.). Det presiseres at befaring ble utført under tørre utvendige forhold (vinter/kuldegrader).
Se også tiltak under punkt for "Drenering".



Fuktsøk mot mur, over terreng. Viser et normalt fuktinnhold i mur.



Fuktsøk mot mur underterreng, ned mot gulv. Viser et forhøyet fuktinnhold i mur.



Hulltaking foretatt på hobbyrom. Tresonitt mellom trepanel og mur gjør fuktmåling/inspeksjon begrenset.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Overflatebehandlet betongtrapp fra hovedplan og ned til kjeller.
Trapp i lakkert tre med tette opptrinn, mellom 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp til kjeller med noe overflateslitasje. Kan være fra fuktvandring i likhet med vegg mot terreng.
Trapp til 2 etasje med normal bruksslitasje.
For vurdering av rekkverk/håndløper, se eget punkt (HMS).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe overflatebehandling for trapp til kjeller.



Overflateslitasje for støpt kjellertrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige slagdører i malt utførelse. Enkelte malte skyvedører.
Nyere dør til bad i malt og profilert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Enkelte innvendige dører bør justeres.

Rom med vanninstallasjon (opplegg for vaskemaskin)

Opplegg for vaskemaskin på rom ved kjøkken.
Rommet har ikke sluk eller membran/tettesjikt.
Det anbefales å etablere automatisk vannstopp e.l. på rom med vanninstallasjoner, som ikke er bygget opp som våtrom.
Rommet har ingen egen vurdering.

VÅTROM

KJELLER > DUSJROM

TG 3 Generell

Eget dusjrom i kjeller (vegghengt dusj).
Rommet har malt gulv og vegger. En av vegger er flislagt.
Det er el-vifte (og åpen løsning til gang).
Varmes med el-stråleovn på vegg.

Tilstandsrapport

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

Det er ukjent membran og eldre sluk i rommet. Maling for overflater gulv med avflassing. Maling kan være rommets membran/tettesjikt. Fremstår som eldre, og med en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet har behov for oppgradering av Sluk, membran/tettesjikt for å kunne tåle normal bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slitasje for dusjrom.



Sluk på dusjrom av støpejern.

KJELLER > DUSJROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Murkonstruksjoner tilstøtende dusjrom.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og mdf-paneler med downlights i himling.
Innredet med servantskap med servant og tilhørende høyskap, veggmontert toalett med innebygget sisterne og vegghengt dusj med skjermdører i herdet glass.
Ventileres med el-avtrekk på yttervegg og tilluftsspalte under dørblad.
Varmes med el-varmekabler i gulv.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentert med bilder for oppbygning av rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og mdf-paneler med downlights i himling.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv over el-varmekabler.
Fallforhold på gulv mot sluk: Gulv utenfor dusjsone med et fall på 5-6 mm. pr. m. Oppbrett for belegg mot terskel på ca. 25 mm. og mot vegger på ca.60 mm.
Fall mot sluk i dusjsone på min. 1:50.
Fallforhold tilfredsstiller tek 17 (gjeldende teknisk forskrift)

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Bad rehabilitert i 2025.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantskap med servant og tilhørende høyskap, veggmontert toalett med innebygget sisterne og vegghengt dusj med skjermdører i herdet glass.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventileres med el-avtrekk på yttervegg og tilluftsspalte under dørblad.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra benkeskap på kjøkken og mot dusjsone.

Tilstandsrapport



Ikke påvist utslag for fukt etter fuktmåling med piggelektroder, tilstøtende dusjsone.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum.
Integrert i innredning er oppvaskmaskin.
Det er plass og opplegg for frittstående kjøl-/fryseskap og komfyr.
Flislagt veggflate mellom benkeplater og overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell overflateslitasje på innredning og gulv.
Sprekk i enkelte fliser over benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Helt og funksjonelt kjøkken, krever ingen umiddelbare tiltak.



Eldre kjøkkeninnredning fungerer tilfredsstillende.



Sprekk i veggflis over kokesone.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Eget toalettrom i kjeller.

Rommet har malt betonggulv. Veggflater med trepanel og malt mur. Himling med trepanel.
Innredet med vegghengt servant og gulvmontert toalett.
Ventileres med el-vifte på yttervegg.
Varmes med el-panelovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre toalettrom med slitasje på veggflater (se også "Rom under terreng").
El-vifte fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes å skifte ut el-vifte på yttervegg.



Eget toalettrom i kjeller.

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue i kjeller. Rommet har heltregulv og trepanel på vegger/himling.
Det er montert el-badstuovn. Rommet har lufteventiler til gang.
Badstu er iht. opplyst av eier funksjonell. Rommet var i bruk som lager/bod ved befaring.
Rommet har ingen egen vurdering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har eldre vannrør av kobber. Nyere rør i rør av plast ifm. bad fra 2025. Fordeling for rør i rør av plast og hovedstoppekran på dusjrom.

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

Kobberrør har en anbefalt brukstid på inntil 50 år.

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

Rør i rør av plast tilsvarer tilstandsgrad 1.

Tilstandsrapport



Stoppekran og vannmåler på dusjrom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen med soil/støpejern. De fleste rør er skiftet ut, sist gang ved rehab. av bad. Det er likevel enkelte gjenværende soilrør. Lufting er ført via kanal i pipe og over tak.

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

Forventet brukstid på inntil 50 år for innvendige avløpsrør.

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



Soilrør er synlig i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i form av ventiler i vegger.

TG 2 Luft til luft varmepumpe

Luft til luft varmepumpe er installert i boligen. Varmepumpe er produsert i 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Luft til luft varmepumpe har en normal brukstid på inntil 15 år.

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

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på 190 liter og produsert i 2024. Tanken er installert i kjeller (rom med sluk).

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er i dag krav om at varmtvannsbereder skal ha fast tilkobling til el-anlegget (ikke støpsel).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.


Varmtvannstanker bør ha fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg installert ved oppføring av bolig. Deler av anlegget er skiftet ut og oppgradert etter behov.
Sikringsskap med hovedbryter og overspenningsvern er installert i 2 etasje.
Hovedsaklig skrusikringer fra byggeår, men med enkelte nyere automater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1958 Deler av anlegget er oppgradert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarserklæringer for nyere arbeider. (Se boligmappa.no).

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja Pga. anleggets alder og manglende dokumentasjon for evt. el-kontroller, anbefales en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Eldre el-anlegg, med enkelte oppgraderinger de senere år.
Eldre el-anlegg kan være underdimensjonerte ift. dagnes standard og bruk.



Sikringsskap i 2 etasje, hovedsaklig med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Iht. opplyst i tidligere tilstandsrapport er halvparten av overside (nord/øst) og begge kortsider drenert i 2006.
Resterende drenering/fuktsikring sannsynligvis fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Teknisk levetid for drenssystem med drensledninger på 20-60 år iht. SINTEF Byggforsk.
Avflassinger og fuktsøk på vegger mot terreng i kjeller indikerer at drenering stedvis har en begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Tiltak er sannsynligvis nært forestående for deler av bygningen. Det er ingen opplysninger om hvilke del av langside mot nord/øst som ble re-drenert i 2006.
Eldre kjellere er som regel ikke fuktsikret under støpte kjellergulv. Kapillært fuktopptak gjennom gulv vil være sannsynlig, selv med drenerende tiltak utenfor grunnmur.
Kjellere med vegger/gulv mot terreng er risikokonstruksjoner og bør jevnlig kontrolleres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på grunnmur/kjeller i støpt betong. Grunnmur er foret inn med tresonitt, og/eller trepanel flere steder.
Tilbygget del med har grunnmur/kjeller med murte betongstein/element med innvendige pussplater.
Grunnmur utvendig over terreng med malte/pusset overflater.
Støpte kjellergulv. Enkelte gulv er foret opp og tregulv er lagt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist enkelte sprekkdannelser i grunnmur. Sprekkdannelser indikerer noe bevegelser/setninger fra grunnen.
Noe fuktvandring/avflassing i synlig mur mot terreng.
Kun synlige deler av grunnmur er vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å pusse/tette sprekker i grunnmur utvendig for tetting mot fuktinnsig/frostspreng. Jevnlig kontroller sprekkdannelser i mur for evt. utvikling.


Eksempel på sprekk i grunnmur/kjellervegg


Eksempel på sprekk i grunnmur/kjellervegg.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i betong mellom eiendom og Øvre Smebyveg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren heller kraftig mot gårdsplass og har betydelig sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes snarlig tiltak ifm. støttemur mellom veg og gårdsplass.
Pga. forbigående veg, er det viktig at tiltak for mur blir foretatt av fagkyndig personell.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekkdannelser i mur.



Betydelige skjevheter

TG IU Terrengforhold

Boligen er oppført i til dels kraftig skrånet terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er av plast og støpejern (soil/PEL/PE). Alder er ukjent, men kan være fra oppføringsår.

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

Anbefalt brukstid for utvendige stikkledninger er 50 år.

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

Vær oppmerksom på at utvendige stikkledninger mellom bolig og samlekum, til en hver tid er eiers ansvar.

TG 2 Oljetank

Oljetank i bodrom under terrasse. Tanken er av metall (stål).
Det er opplyst i tidligere takstrapport at det er nedgravet tank på eiendommen. Det foreligger ingen flere opplysninger på om dette er dagens synlige tank i bod, eller om det er flere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oljetanker som ikke er i bruk skal saneres eller sikres forsvarlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for en oversikt over tanker på eiendommen.
Sanering/sikring av tanker må påregnes.
Det er til en hver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for sikring av oljetank.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales en utvidet el-kontroll i boligen, på grunnlag av alder for anlegget.
- Utvendige trapper til terrasse mangler rekkverk.
- Innvendig trapp til kjeller mangler håndløper på vegg, på en av sider.
- Rekkverk på terrasse er målt til ca. 0,9 m. Dagens krav er 1,0m høyde.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

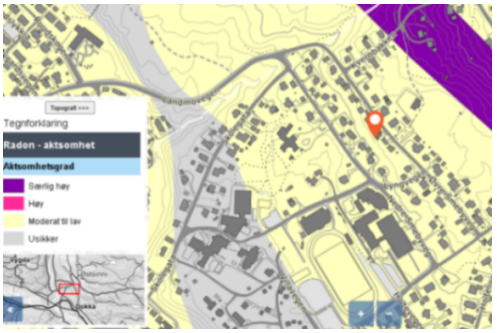
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Utvendig trapp mangler rekkverk.



Boligen ligger i et området med moderat til lav aktsomhetsgrad av radon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

239 m²/230 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 5 Bod, Hobbyrom, Kjellerstue, Toalettrom, Badstue, Dusjrom, Vindfang, Gang, 5 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 450 000

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	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering
Eiendom beliggende i et veletablert boligfelt nær sentrum av Landsbyen Dokka.
Kort veg til barnehage, skole og andre servicefunksjoner som dagligvarebutikk, kollektiv transport, idrettsanlegg mm.
Boligen er mye påkostet de senere år. Det er likevel bygningsdeler som vil kreve vedlikehold og oppgradering i årene som kommer.
Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Markedsverdi: Med markedsverdi menes det antatte beløpet undertegnede takstmann mener boligen/eiendommen kan omsettes for i dagens marked.
Markedsverdi er grundig vurdert ut fra salg av tilsvarende boliger i nærområdet og vedlikehold/standard på bygningen.
Eiendomsverdi er benyttet for innhenting av priser i nærområdet.

Teknisk verdi: Verdi som er beregnet ut fra hva det koster å oppføre et tilsvarende bygg på en tilsvarende tomt på grunnlag av dagens byggepriser.
Fradrag i teknisk verdi for elde og slitasje.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**90 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 790 000**

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.	630 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**630 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 450 000**

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

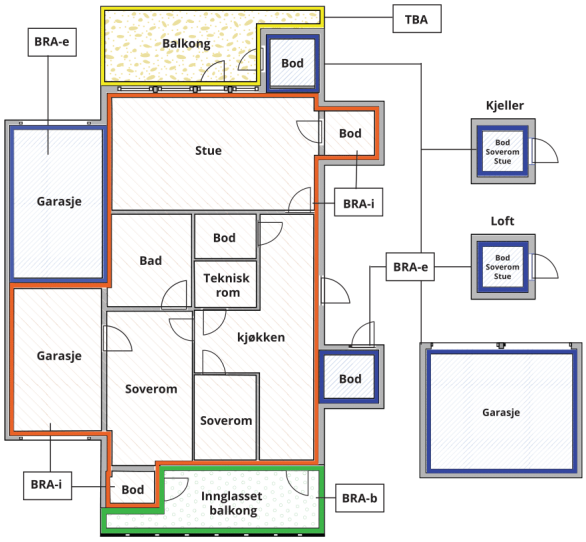
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	89	9		98			98
1 etasje	100			100	42		100
2 etasje	41			41		5	46
SUM	**230**	**9**			**42**	**5**	**244**
SUM BRA	**239**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang m/trapp, bod, bod 2, bod 3, hobbyrom, kjellerstue, toalettrom, dusjrom, badstue	Boder (utv)	
1 etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bod m/opplegg for vaskemaskin, bad		
2 etasje	Soverom, soverom 2, gang m/trapp		

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
- Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e og gjelder utvendige boder (under terrasse).
- Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA.
Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse mot syd/vest.
- Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.
- Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt og gjelder kott i 2 etasje.
- Der arealer har takhøyde under 1,9 m. er gulvflatearealflate medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal og gjelder deler av 2 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger ifm. utarbeidelse av tilstandsrapport. Lovlighet er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egen oversikt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
- Her er innvendige arealer medtatt som BRA-e (eksternt).
- Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.
- Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt og gjeler rom under garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger for garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	164	75
Garasje	0	31

Kommentar

Enebolig

Tidligere arealstandard med P-rom og S-rom:
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale
og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.
Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Det er bruken av rommene ved befaring som definerer om rommene medtas som P-rom eller S-rom. Dette uavhengig av hva rommene er godkjent som.
Deler av kjeller og trapperom fra 1 etasje til kjeller er medtatt som S rom.

Garasje

Tidligere arealstandard med P-rom og S-rom:
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale
og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.
Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Det er bruken av rommene ved befaring som definerer om rommene medtas som P-rom eller S-rom. Dette uavhengig av hva rommene er godkjent som.
Bygget i sin helhet er medtatt som S rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Egil Sjørengen	Takstingeniør
	Siw Anette Lillehaug	Kunde
	Marianne Indrelid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	122	27		0	1062 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Smebyveg 11

Hjemmelshaver
Indrelid Marianne, Lillehaug Siw Anette

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
2 biloppstillingsplasser.

Byggeår
1967

Kommentar
Opplyst i tidligere tasktrapport

Standard
Garasje med en enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med noe etterslep av vedlikehold.

Beskrivelse
Garasje med 4 biloppstillingsplasser. Halvparten av garasje (2 biloppstillingsplasser) eies av Øvre Smebyveg 11.
Oppført på murt ringmur med støpt dekke. Oppbevaringsrom med lav takhøyde på kjeller nivå.
Veggkonstruksjoner i bindingsverk med utvendig trepanel.
Saltakskonstruksjon med sperrer, er tekket med profilerte plater i metall.
Vippeporter i malt tre for innkjøring i garasje.
Konstruksjoner og størrelse med standard fra byggeår.
Det er påvist noe skjevheter. Sprekkdannelser i betong/mur konstruksjoner.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

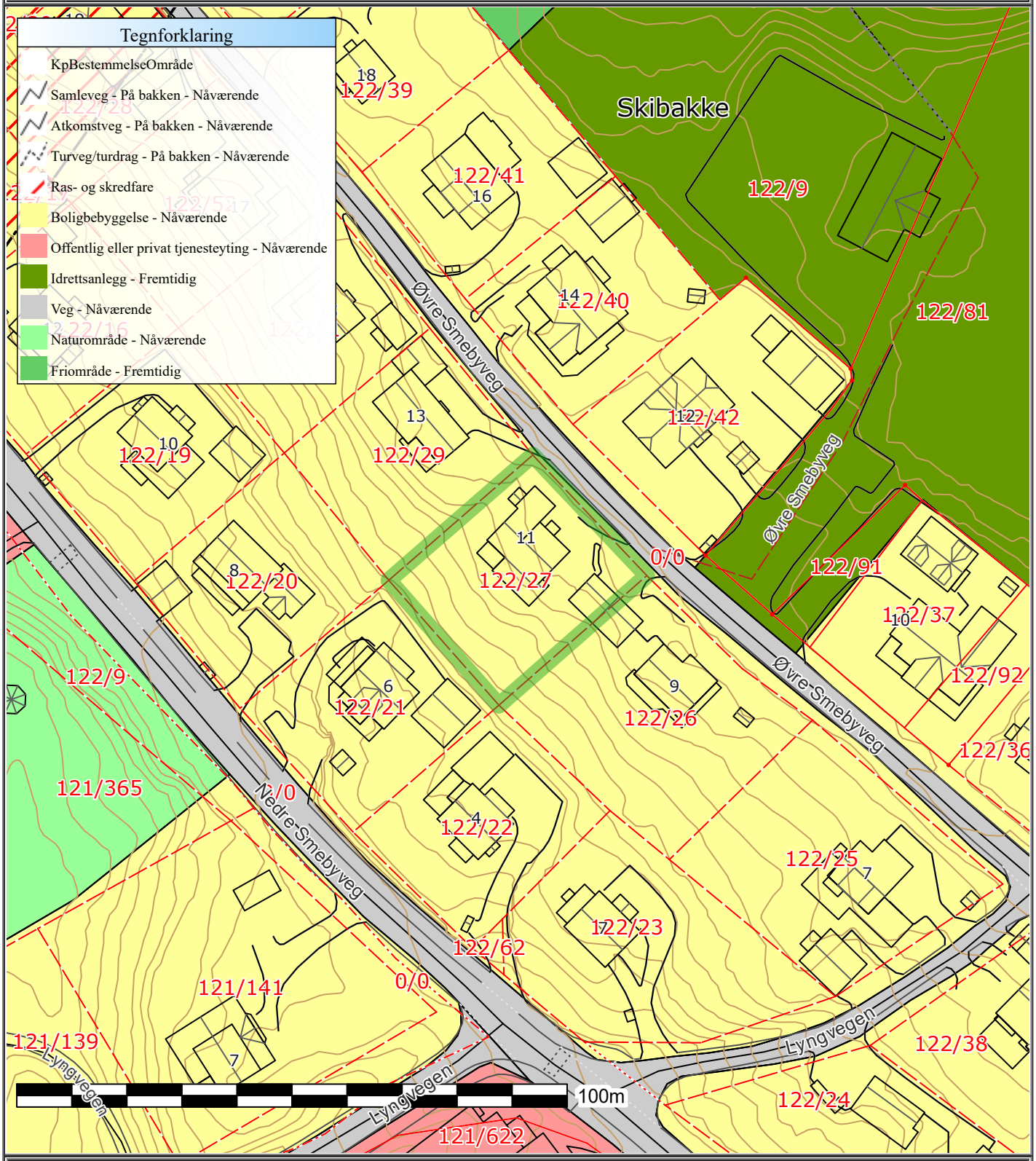
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 122	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Øvre Smebyveg 11, 2870 DOKKA			
Hj.haver/Fester:				

NORDRE LAND KOMMUNE

Dato: 19/3-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Øvre Smebyveg 11

Nabolaget Dokka sentrum/Landmo - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Bondlid Dokka Totalt 11 ulike linjer	9 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (1-10... 504 elever, 31 klasser	5 min 0.5 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	40 min 41.9 km
Raufoss videregående skole 450 elever	44 min 47 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Dokka	10 min
Kople Kiwi Dokka	13 min

«Stille og rolig, kort vei til sentrum, skole og helsehus.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

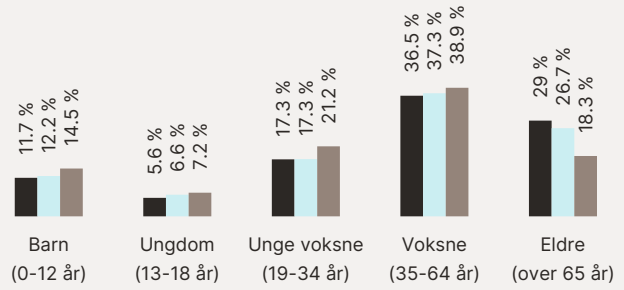
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dokka sentrum/Landmo	1 758	941
Dokka	3 063	1 534
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dokka barnehager Furulund (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Dokka barnehager Øygardsjordet (1-... 79 barn	8 min 0.8 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 år) 55 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Dokka Post i butikk	10 min 1 km
Spar Dokka PostNord	12 min 1.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

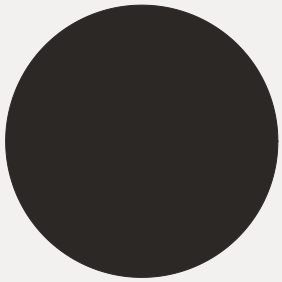
Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

Dokkahallen Aktivitetshall	4 min 0.4 km
Dokka stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min 0.5 km
Fitnesspoint Dokka	11 min
Bergfoss Treningssenter Dokka	12 min

Boligmasse

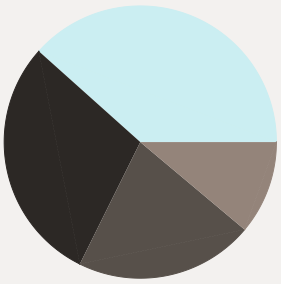


100% enebolig

Varer/Tjenester

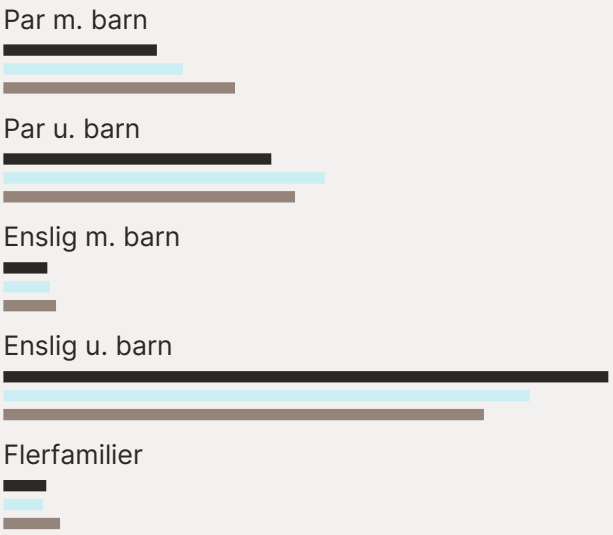
Bondlidtorget	11 min
Apotek 1 Saga	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
11% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning



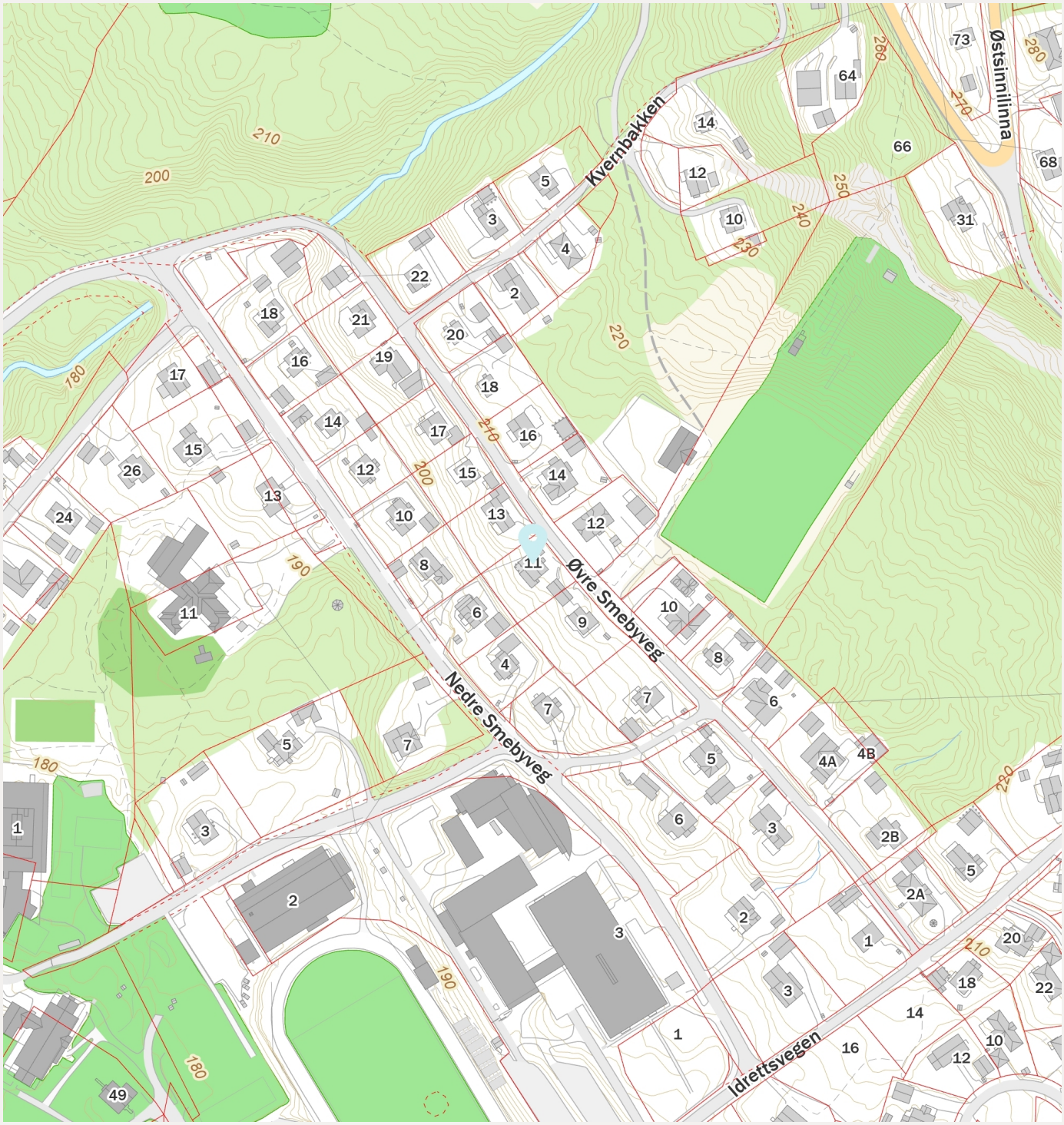
Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

FINN

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





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

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.

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

Utskriftsdato: 16.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Smebyveg 11, 2870 DOKKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Innbetalt A-konto vann	-10 096,49 kr
A Konto Kloakkavgift	8 189,52 kr
Fastgebyr vann	1 367,20 kr
Fastavgift vann i år	1 772,91 kr
A Konto Vannavgift	5 506,75 kr
Kloakkavgift etter måler	11 650,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	3 675,97 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 194,20 kr
A konto avløpsavgift i år	7 603,80 kr
Fastavgift avløp i år	2 153,57 kr
Innbetalt A-konto kloakk	-11 878,24 kr
Vannavgift etter måler	9 902,50 kr
Fastgebyr avløp	1 659,90 kr
240L Restavfall	5 166,74 kr
A konto vannavgift i år	5 112,90 kr
Sum	**42 981,23 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsavgift	0%	2	620.00	1/1	0 %	1 240,00 kr	309,99 kr
240L Restavfall	25%	1	5625.00	1/1	0 %	5 625,00 kr	1 406,25 kr
Fastavgift vann i år	15%	1	3162.50	1/1	0 %	3 162,50 kr	790,65 kr
Fastavgift avløp i år	15%	1	3852.50	1/1	0 %	3 852,50 kr	963,15 kr
A konto avløpsavgift i år	15%	189	69.00	1/1	0 %	13 041,00 kr	4 287,45 kr
A konto vannavgift i år	15%	189	46.00	1/1	0 %	8 694,00 kr	2 858,30 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1532030	2.40	1/1	0 %	3 676,00 kr	1 225,33 kr
					Sum	**39 291,00 kr**	**11 841,12 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.