Tilstandsrapport

Våningshus
Jevnakervegen 563, 2870 DOKKA
NORDRE LAND kommune
gnr. 145, bnr. 8

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 09.07.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20279-1831 **Referansenummer:** BF4555

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Håkon Schjørlien

LIE BYGG & TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

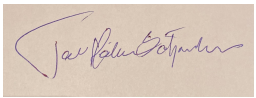
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

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



Tor Håkon Schjørlien
Uavhengig Takstingeniør
tor@lietakst.no
470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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.

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:
Tidligere småbruk beliggende i Kverndalskroken/Åvella på vestsida av Randsfjorden i Nordre Land Kommune.
Dokka sentrum ligger ca 6,5 km fra eiendommen, hvor en finner de fleste servicetilbud og fasiliteter.
Området er bebygget med boliger og landbrukseiendommer.
Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.
Kort veg ned til Randsfjorden der det er bade og fiskemuligheter.
Boligen inneholder blant annet 2 soverom, stue, bad, toalettrom og kjøkken.
Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:
Boligen har eldre standard og må anses som ett renoveringsobjekt.
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.
Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:
Boligen er oppført i 1908. Tilbygget i 1968 og 1975 iht opplyst i tidligere takst av eiendommen.
Bygningen er oppført over 1,5 etasje.
Grunnmur av gråsteinsmur som er spekkpusset og grunnmur av betong på tilbygget del.
Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.
Vegger over grunnmur er oppført i tømmer og trebindingsverk med utvendig trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.

OPPVARMING: Boligen varmes opp med ved og strøm.

ADKOMSTVEG:
Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

VANN:
Eiendommen har vannforsyning fra privat borehull på eiendommen. Opplyst ved befaring at det er god drikkevannskvalitet.
Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn.
Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

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

TOMT:
Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.
Tomten er tilnærmet flat på overflater.
Opparbeidelse med plen, grus og diverse beplantning.
Biloppstillingsplass på eiendommen.
Iht Nibios Gårdskart på nett er det 6,8 daa. dyrket mark og 1,7 daa produktiv skog på eiendommen. Dyrket mark drives og holdes i hevd av Bjørnar Anderstuen. Ingen inntekter med dyrket mark.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m²
Totalpris	900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

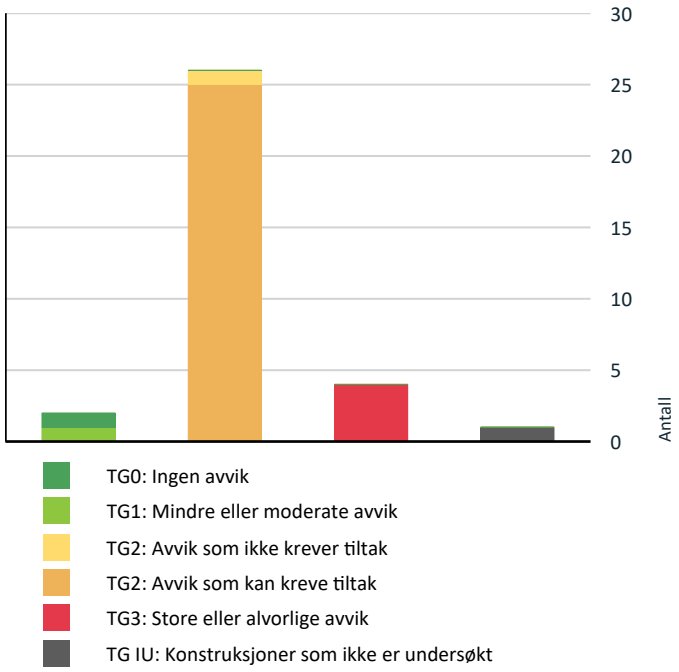
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

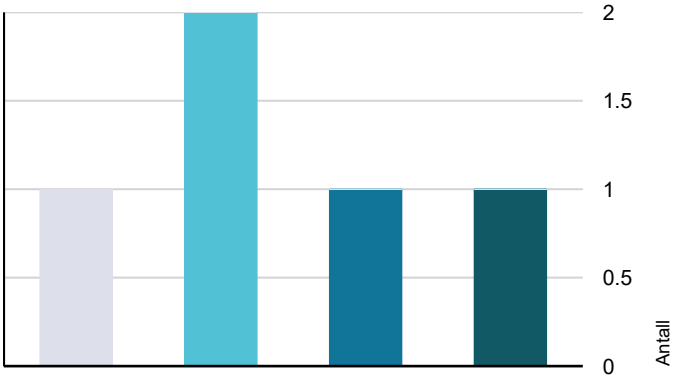
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Taksten gjelder et dødsbo, og ingen ved befaring var godt kjent med eiendommen så opplysninger kan være mangelfulle. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent samt at evt. standard på tiltaket vil medføre variasjoner i kostnadsestimat. 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. Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. 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. 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.
Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Det er kun 2 rom som er vurdert og det kan derfor forekomme skjevheter utover det som er kommentert i takst da det ikke er flyttet på møbler eller annet inventar for å måle skjevheter i alle rom.
Kryploft på midten er ikke vurdert da denne delen av konstruksjonen er lukket. Kneloft vurdert via luke på e

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

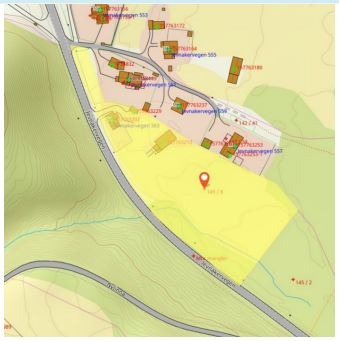
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Jordkjeller	Gå til side
Innvendig > 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 > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1908

Kommentar
Ca byggeår opplyst ved befaring.

Anvendelse
Bolig/fritidsbolig. Boligen har de senere år blitt benyttet som fritidsbolig. Boligen er registrert som våningshus/bolig.

Standard
Bygningen har eldre standard.

Vedlikehold
Bygningen har oppussingsbehov.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Bygget om toalettrom/soverom.
2019	Modernisering	Pusset opp soverom i 1. Etg.
2015	Modernisering	Montert varmepumpe luft til luft
2020	Ombygging	Bygget tak over inngangsparti og montert snøfangere over inngang

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med plater av metall fra 2000 iht tidligere takst av eiendommen. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Observert en del rust i nedkant av plater og noe glipper mellom enkelte plater.
Undertak er ikke vurdert utover det som synes på kneloft på en side grunnet manglende tilkomst.
Lokal råte og slitasje i dekkbord observert.

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

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Glippe mellom takplater og noe rust i nedkant av plater



Lokal råte i dekkbord



Slitasje/rust i taktekking



Råte i dekkbord

TG 2 Nedløp og beslag

Heldekkende beslag. Renner og nedløp av metall. Takrenner og beslag på tak er vurdert fra bakkenivå. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakkenivå på befaringsdagen.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på begge sider av tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og uteareal er. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret. Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. Ru takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27 grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel. TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig del er oppført i tømmer. Tømmerkonstruksjon er ikke tilgjengelig for vurdering grunnet at den er kledd inn på innsiden og utsiden. Alder på konstruksjonen medfører at det må påregnes skjulte feil og skader i denne konstruksjonen.
Yttervegger på tilbygget del består av trebindingsverk.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.
Utvendige fasader er kledd med eternittplater.
Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eternittplater inneholder asbest og er underlagt strenge restriksjoner ved rivning og deponering.
Enkelte sprekte eternittplater observert ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold/utskifting av utvendige fasader må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Skade i eternittplate

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av sperrer i tre med kryploft på midten og kneloft på sidene i opprinnelig del. Takkonstruksjon av tre med kaldloft på tilbygget stuedel der det ikke er adkomstmulighet.
Konstruksjonen er trolig isolert med flis mot varm sone.

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

Takkonstruksjonen er dårlig isolert sammenlignet med dagens standard og dette kan medføre noe varmegjennomslag til takflaten vinterstid som igjen kan medføre noe ising på tak selv om det ikke er opplyst om store problemer med dette ved befaring.
Konstruksjonen har svakere dimensjonering enn dagens krav og ved evt. montering av snøfangere må det påregnes tiltak med forsterkning av takkonstruksjonen.
Deler av takkonstruksjonen som er lukket er ikke vurdert i sin helhet og med tanke på alder kan det være skader i disse områder som ikke er beskrevet i tilstandsrapport. Anbefales etablert adkomst til kneloft og kryploft på midten for fullstending kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Eldre takkonstruksjoner har vanligvis dårligere lufting og isolering enn dagens utførelse. Dette kan medføre varmegjennomslag fra innvendig i bygningen til utvendig takflate. Varmegjennomslag medfører vanligvis noe ising på tak og kan medføre kondensering inne i konstruksjonen.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 2 Vinduer

2 rams vinduer med enkle glass. Ett vindu med isolerglass fra 1971.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Ingen indikasjoner på punkteringer ved befaring, men dette kan i noen tilfeller være vanskelig å avdekke grunnet lysforhold. Det må påregnes at isoleringsevne av vinduer er dårligere enn nye vinduer i dag. Det er ikke montert beslag under vinduer, dette medfører økt risiko for slitasje på treverk og krever hyppigere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående grunnet alder og slitasje.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Eldre vinduer

TG 2 Dører

Ytterdør med malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører er eldre og har utlevd mer enn halvparten av forventet brukstid. Observert noe slitte overflater ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Utvendige trapper

Trapp av strekkmetall ved inngang.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er målt til ca 86 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 gitt grunnet at rekkverk er lavere enn dagens krav og at dette skal vurderes opp mot dagens krav i NS3600 uavhengig av oppføringstidspunkt. TG satt ut fra nevnte punkter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett, laminat og heltre.
Vegger har overflater av malte plater, tapet og trepanel
Himlinger har overflater av malte/folierte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater i boligen er eldre, utidsmessige og har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renovering av innvendige overflater må påregnes som nært forestående grunnet alder og nevnte punkter.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Gamle slitte overflater

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Undersiden av gulvkonstruksjon er ikke vurdert grunnet manglende adkomst til krypkjeller ved befaring. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og på undersiden fra jordkjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eldre trebjelkelag kan ha skjulte feil selv om det ikke er observert fuktskader på synlige flater ved befaring. Skjulte fuktskader i eldre trekonstruksjoner kan skyldes f.eks kondensering i overgang mellom mur og treverk som ofte skyldes dårlig tetting og isolering.
Lokalt påbegynnende råte i treverk observert fra jordkjeller.

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.

Ut fra alder og konstruksjonstype under gulvkonstruksjon må det påregnes skjulte feil og fuktskader i trekonstruksjoner.
TG 3 er gitt grunnet skjevheter over 3 cm gjennom hele rommet. Dette er ikke unormalt for eldre bygninger som denne, men likevel gitt TG 3 iht NS3600.
Kostnadsestimat gjelder oppretting av gulvkonstruksjon og dette må påregnes avvik ut fra valgt løsning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lokalt påbegynnende råte i treverk

TG 2 Radon

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, hytter og leiligheter men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Område på kart som er gult har moderat til lav risiko for radon i grunn.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i boligen.
Sotluke plassert på kjøkken.
Kombinert ved og parafinovn montert i stue, vedovn på kjøkken og vedovn på soverom i 2. Etg. Parafindel er frakoblet.
Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.

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

Rennemerker obsevert på pipe som indikerer påbegynnende lekkasje/kondensering.
Lokale sprekker i overflater observert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG satt ut fra alder.



Rennemerker rundt pipe

TG 2 Jordkjeller

Jordkjeller under gulv på kjøkken med adkomst via luke i gulv på kjøkken. Jorddekt grunn i jordkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen ventilering av jordkjeller.
Noe fuktig grunn lokalt i krypkjeller og lokalt observert råte i treverk ned mot terreng som tyder på noe høy fuktighet i jordkjeller samt periodevis fuktig grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Periodevis høy fuktighet må påregnes i eldre jordkjellere som dette og dette kan over tid medføre fuktskader i treverk.
Løpende vurdering av tiltak anbefales.
TG satt ut fra nevnte punkter.

TG IU Krypkjeller

Krypkjeller under boligen som ikke har adkomstmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Adkomst til krypkjeller anbefales etablert. Krypkjeller er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har hyppig forekomst av fuktskader. Skjulte feil må på generelt grunnlag påregnes ved adkomst til krypkjeller. TGIU satt grunnet at det ikke er adkomst til krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre mellom etasjer.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er målt til 70-84 cm. Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige eldre tre og finerdører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Alder tilsier at utskifting må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra nevnte punkter.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 1975 iht opplyst i tidligere takst.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av tapet.
Badet er innredet med badekar, servant og WC.
Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Ventilasjon via ventil.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

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

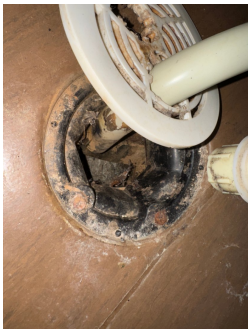
Vegger i våtsone med tapet er ikke vanntette da tapet av denne typen ikke tilfredsstiller dagens krav til vanntetthet.
Vindu er plassert i våtsonen.
Lokalt tettet med silikon rundt rørgjennomføringer i gulv. Dette er ikke en fagmessig tetting rundt rør og det må påregnes at det er utettheter rundt gjennomføringer i rommet grunnet valgt løsning og alder.

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.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte punkter over. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk under badekar



Noe ufagmessig røropplegg på bad



Rørgjennomføringer som er fuget med silikon



Provisorisk tildekking av rør på badet

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Plass til komfyr og kjøleskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Noe slitasje i overflater observert.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator er eldre, men fungerte ved funksjonstest ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder tilsier at utskifting må påregnes som nært forestående selv om det ikke ble observert avvik med ventilator ved befaring. TG satt ut fra nevnte punkter.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av belegg og panelplater.
WC og servant i rommet.
Naturlig ventilering av WC rom.
Panelovn montert på vegg for oppvarming av rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG 2 gitt grunnet at det er naturlig ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG satt ut fra alder.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG satt ut fra alder.

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Trykktank er plassert i jordkjeller.

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

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

TG satt ut fra ukjent alder.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

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

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

TG satt ut fra alder.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i jordkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for bereder.
Det er ikke montert deksel over el. kobling på bereder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av bereder må påregnes som nært forestående grunnet alder.
Deksel må monteres over el.punkt på bereder.
TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 3 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.

Boligens el. anlegg er eldre.
Skrusikringer plassert på vegg i soverom 2. Etg.

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Tilstandsrapport

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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
   Ja

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 - Lokalt sprekt deksel observert i stue.
    - El. punkt på bereder er ikke dekket med deksel.
    - Løse ledninger og løst deksel på vegg i soverom 2. Etg.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er eldre og det anbefales derfor gjennomgang med fagperson for ytterligere informasjon og detaljer rundt tilstand på anlegget.
Oppgradering av el. anlegg må påregnes som nært forestående.
TG 3 gitt grunnet åpent el. punkt på bereder.
Kostnadsestimat gjelder utbedring av el.punkt på bereder da det er dette som medfører TG3. Det må likevel med tanke på alder av anlegget påregnes ytterligere kostnader med oppgradering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



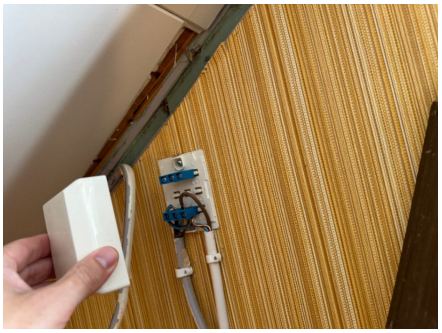
Sprekt deksel på kontakt



Manglende deksel på bereder



Løs ledning på vegg



Løst deksel på koblingsboks

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.
Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

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

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

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Pulverapparat må påregnes 10 års-service eller at det anskaffes nytt.
   TG 3 gitt grunnet at slukkerapparat er eldre enn 10 år.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering rundt boligen er naturlig iht opplyst ved befaring.

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

Da det er observert noe skjevheter i gulv kan dette indikere telebevegelse i grunn. Dette har isåfall sammenheng med periodevis noe fuktig grunn på eiendommen og direkte fundamentering på opprinnelig terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablering av drenering anbefales på generelt grunnlag vurdert da det er naturlig drenering på eiendommen. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein som er spekkmurt på opprinnelig del og grunnmur av betong med sparestein på tilbygget del. Grunnmur er ut fra alder trolig fundamentert direkte på opprinnelig terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Skjevheter i gulv og sprekker i grunnmur indikerer noe bevegelse etter årstider.
Noe avflassing observert enkelte steder utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak med stabiliering av grunn anbefales løpende vurdert. Dette anbefales utført sammen med etablering av drenering rundt boligen.
TG satt ut fra noe setningssprekker i grunnmur og skjevheter i gulv som indikerer noe bevegelse etter årstider.


Sprekker i grunnmur


Sprekker i grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget mot grunnmur er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av metall med ukjent alder.
Avløpsrør av plast med ukjent alder.
Vann er tilkoblet privat borehull.
Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

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

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

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

TG 2 Septiktank

Septiktank av betong på eiendommen. Septiktank og spredegrøfter har ukjent alder.
Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

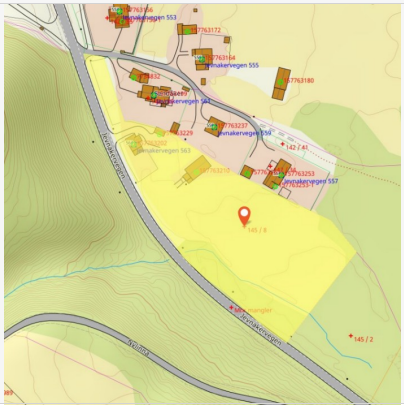
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Private avløpsanlegg vil måtte ha vedlikehold. Nedsatt funksjonalitet kan medføre fare for forurensning. Det er ingen opplysninger om at avløp har redusert funksjon, men eldre anlegg må i de fleste tilfeller påregnes rehabilitering.
Det er lovpålagt å sørge for at avløpsanlegget oppnår fastsatte rensekrav, og dette er huseiers ansvar.
Alvorlighetsgraden for utslipp av urenset kloakk fra mennesker er stor. Det kan inneholde farlige bakterier, parasitter og virus, og i tillegg fører det til begroing i
bekker og elver, som videre fører til oksygentap og påvirker livet i vannet negativt. Oppgradering av anlegget må påregnes som nært forestående grunnet alder. TG satt ut fra alder.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse
Lager/tidligere fjøs

Byggeår
0

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygningen har en enkel standard.

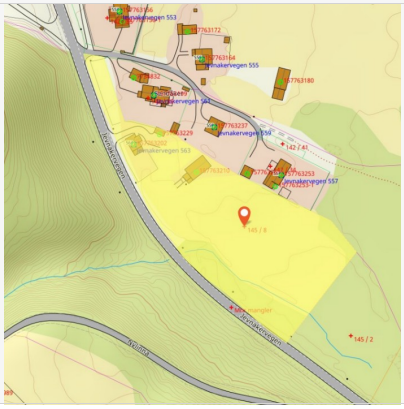
Vedlikehold
Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

Beskrivelse
Låve er fundamentert på punkter og grunnmur av betong.
Deler av bygget er oppført med teglstein. Ellers er vegger oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel.
Plassbygde dører av tre. Dobbel utadslående låvedør av tre.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.
Bygningen fremsto i generelt god stand etter alder, men har likevel noe slitasje samt at alder også medfører behov for løpende vedlikehold av denne bygningen.
TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

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



Uthus



Anvendelse
Lager

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygningen har en enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen har eldre standard og en del etterslep av vedlikehold.

Beskrivelse
Bod er en enkel trebygning oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.
Fundamentert direkte på grunn med pkt fundamenter.
Gulvkonstruksjon av tre som har tregulv innvendig.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.
Bygningen må påregnes vedlikehold og det er observert indikasjoner på bevegelse i bygget grunnet dårlig fundamentering og lokale råteskader.
TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/96 m²

Våningshus: Trapperom, Gang, 2 Soverom, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Vindfang, Stue

Andre bygg: Låve, Uthus
Bruksareal andre bygg: 119 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 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 1 700 000

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

Markedsvurdering
Tidligere småbruk beliggende i Kverndalskroken/Åvella på vestsida av Randsfjorden i Nordre Land Kommune.
Dokka sentrum ligger ca 6,5 km fra eiendommen, hvor en finner de fleste servicetilbud og fasiliteter.
Området er bebygget med boliger og landbrukseiendommer.
Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.
Kort veg ned til Randsfjorden der det er bade og fiskemuligheter.
Boligen inneholder blant annet 2 soverom, bad, stue, toalettrom og kjøkken.
Bygning må anses som oppussingsobjekt og dette er hensyntatt i vurdert markedsverdi.
Eiendommen ligger i et område med noe varierende etterspørsel, og omsetningstiden kan variere en del ut fra type eiendom og standard.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området eller områder med tilsvarende popularitet.
Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Våningshus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 810 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		**1 100 000**
Låve			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	950 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.		**300 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**10 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 410 000**

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 700 000**

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

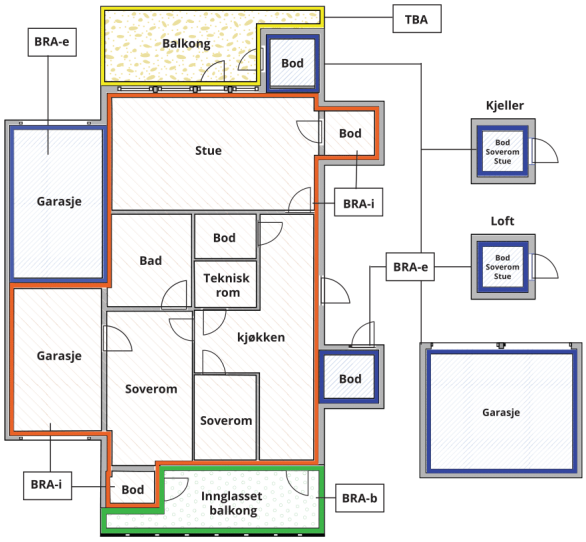
Hva er måleverdig areal?

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 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

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	30			30	
1.Etasje	66			66	
SUM	**96**				
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trapperom, gang, soverom, bad		
1.Etasje	Soverom, toalettrom, kjøkken, vindfang, stue		

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 eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e.
Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA.
Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse og platting ved inngang.
Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.
Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflatearealflate medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal. Dette gjelder kott og deler av skråtak mot yttervegg.
Takhøyde på midten i 2. Etg er målt til 1,98 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan		103		103	
SUM		**103**			
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Bod / lagerrom / tidligere fjøsrom	

Kommentar

Det er kun grunnflate av denne bygningen som er opplyst.
Arealer er medtatt som BRA-e grunnet at dette er vurdert som tilleggsdel.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Plan		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Våningshus	96	0
Låve	0	103
Uthus	0	16

Kommentar

Våningshus	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. Alle rom er medtatt som P-rom grunnet bruk ved befaring.
Låve	Rom er medtatt som S-rom da dette ikke er rom for varig opphold.
Uthus	Rom er medtatt som S-rom da dette ikke er rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Unni Wiflat	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	145	8		0	10580.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jevnakervegen 563

Hjemmelshaver
Finn Magnus Wifladt`s bo

Kommentar
Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016 - 2027 er gjeldende for eiendommen.
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiendommen er dødsbo og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke fremlagt og derfor ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	Endret punkter som er kommentert fra rapportutkast. Rapporten anses derfor som godkjent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BF4555

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

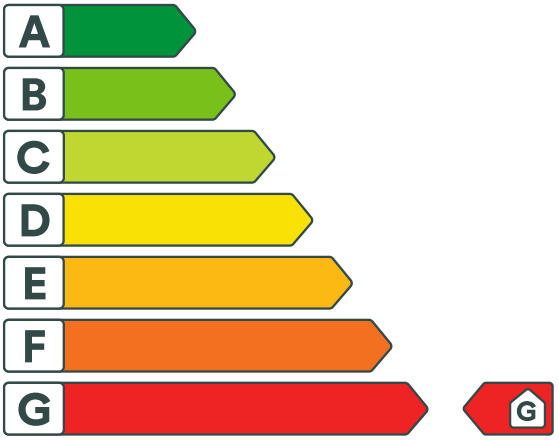
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Jevnakervegen 563, 2870 DOKKA**	
Dato for energimerking **16.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271012**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157763202**
Gårdsnummer **145**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1908**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **586,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **749,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **71 974 kWh**

Jevnakervegen 563, 2870 DOKKA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Jevnakervegen 563, 2870 DOKKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Egenerklæring

Jevnakervegen 563, 2870 DOKKA

16 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jevnakervegen 563	Jevnakervegen 563	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Eieren kjøpte eiendommen i 2013. Eieren døde i 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 7301143/7

Informasjon om selger

Selger

Wifladt-Hagen, Hilde

Selger

Wifladt, Unni

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Dødsbo, deler av huset var under oppussing.

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 43620489

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hilde Wifladt-hagen	**2026-03-16**	**Unni Wifladt**	**2026-03-16**

Identification

Hilde Wifladt-hagen

Identification

Unni Wifladt

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hilde Wifladt-hagen	16/03-2026	BankID OIDC
Unni Wifladt	18:53:36	High
	16/03-2026	BankID OIDC
	18:57:52	High

ambita

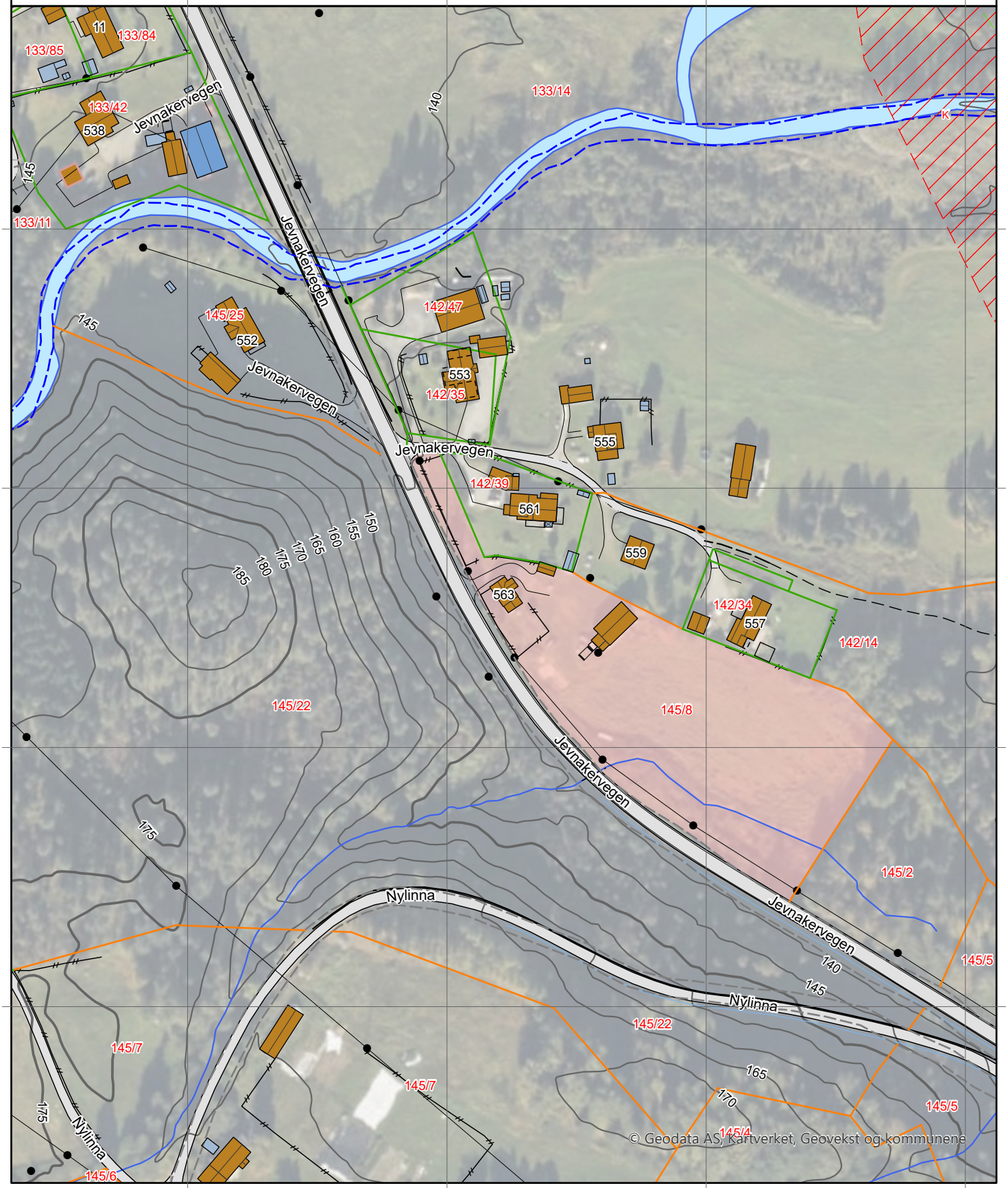
Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/145/8/0/0

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 1:2000
Dato: 16.3.2026



0 40 80 m

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

ambita

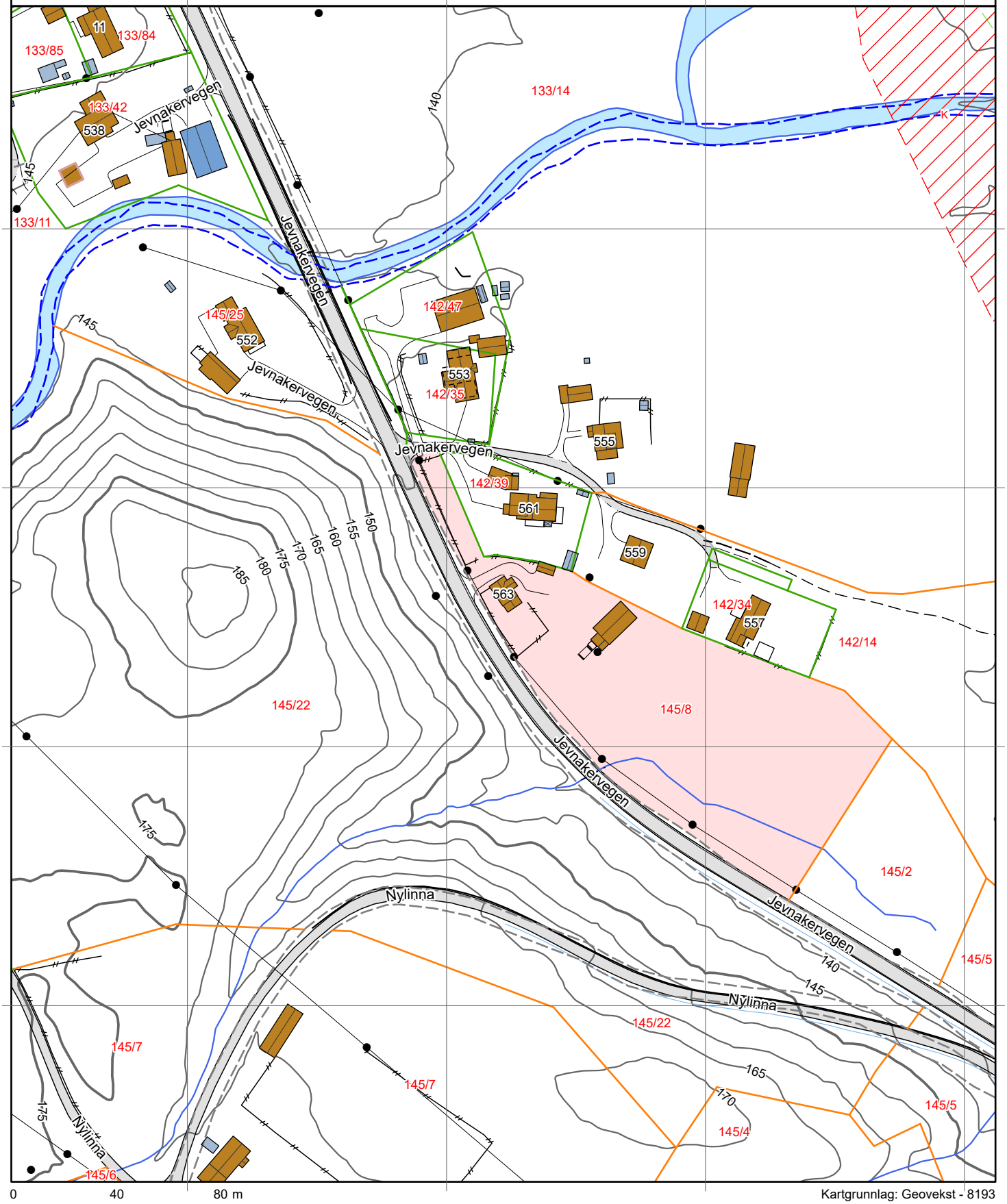
Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/145/8/0/0

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 1:2000
Dato: 16.3.2026

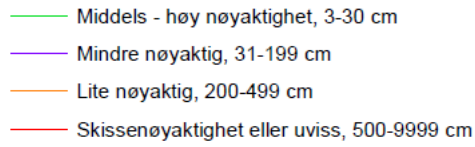


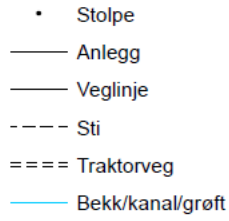
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

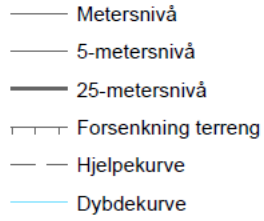


Eiendomsgrenser

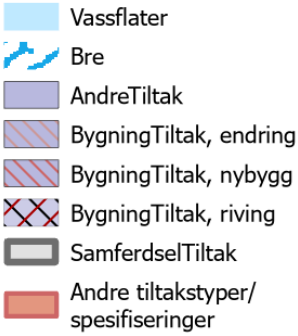




Høydekurver







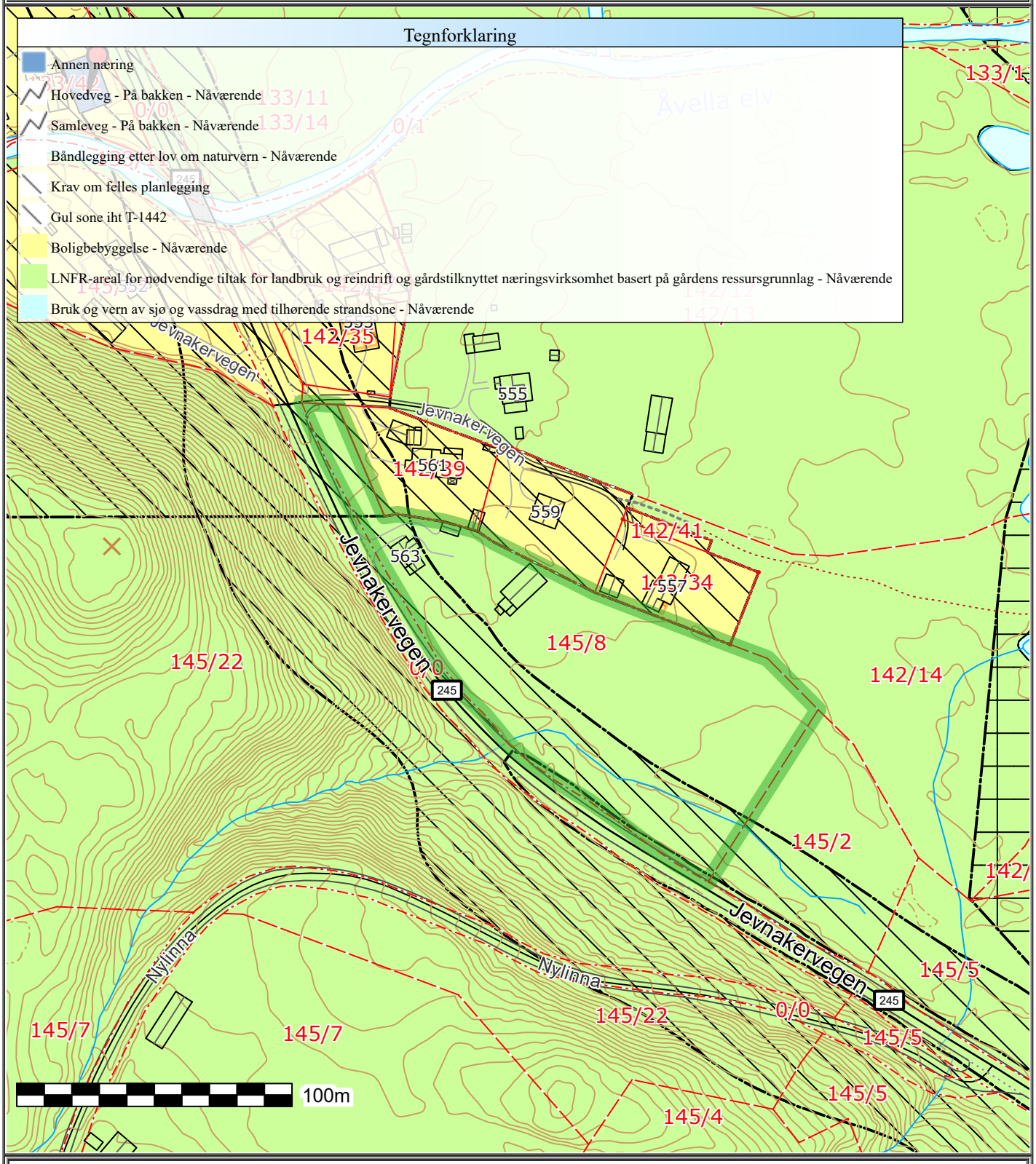
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 145	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Jevnakervegen 563, 2870 DOKKA			
Hj.haver/Fester:				

NORDRE LAND KOMMUNE

Dato: 19/3-2026 Sign:

Målestokk 1:2000



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.

Utskriftsdato: 16.03.2026

Nordre Land kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	145	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jevnakervegen 563, 2870 DOKKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt - bolig	1 207,00 kr
Sum	**1 207,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - bolig	0%	503287	2.40	1/1	0 %	1 207,00 kr	603,50 kr
					Sum	**1 207,00 kr**	**603,50 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.

Jevnakervegen 563

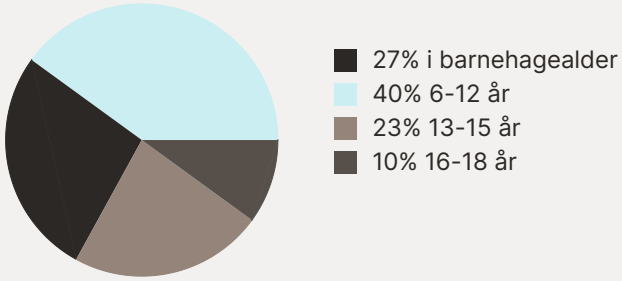
Offentlig transport

Nylinna Linje 450	3 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (1-10... 504 elever, 31 klasser	9 min 6.9 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	38 min 41.2 km
Raufoss videregående skole 450 elever	42 min 46.3 km

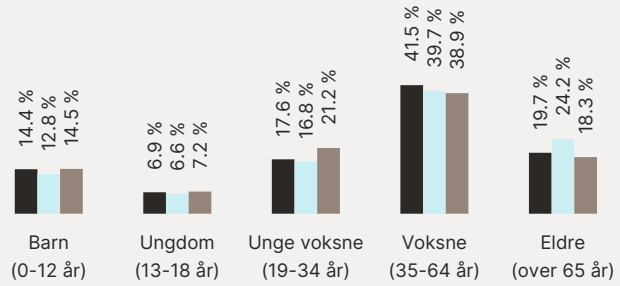
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tranlia	188	96
Kommune: Nordre Land	6 577	3 661
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dokka barnehager Tonlia (1-5 år) 55 barn	8 min 6.7 km
Dokka barnehager Furulund (1-5 år) 66 barn	9 min 6.5 km
Dokka barnehager Øygardsjordet (1-... 79 barn	9 min 6.5 km

Dagligvare

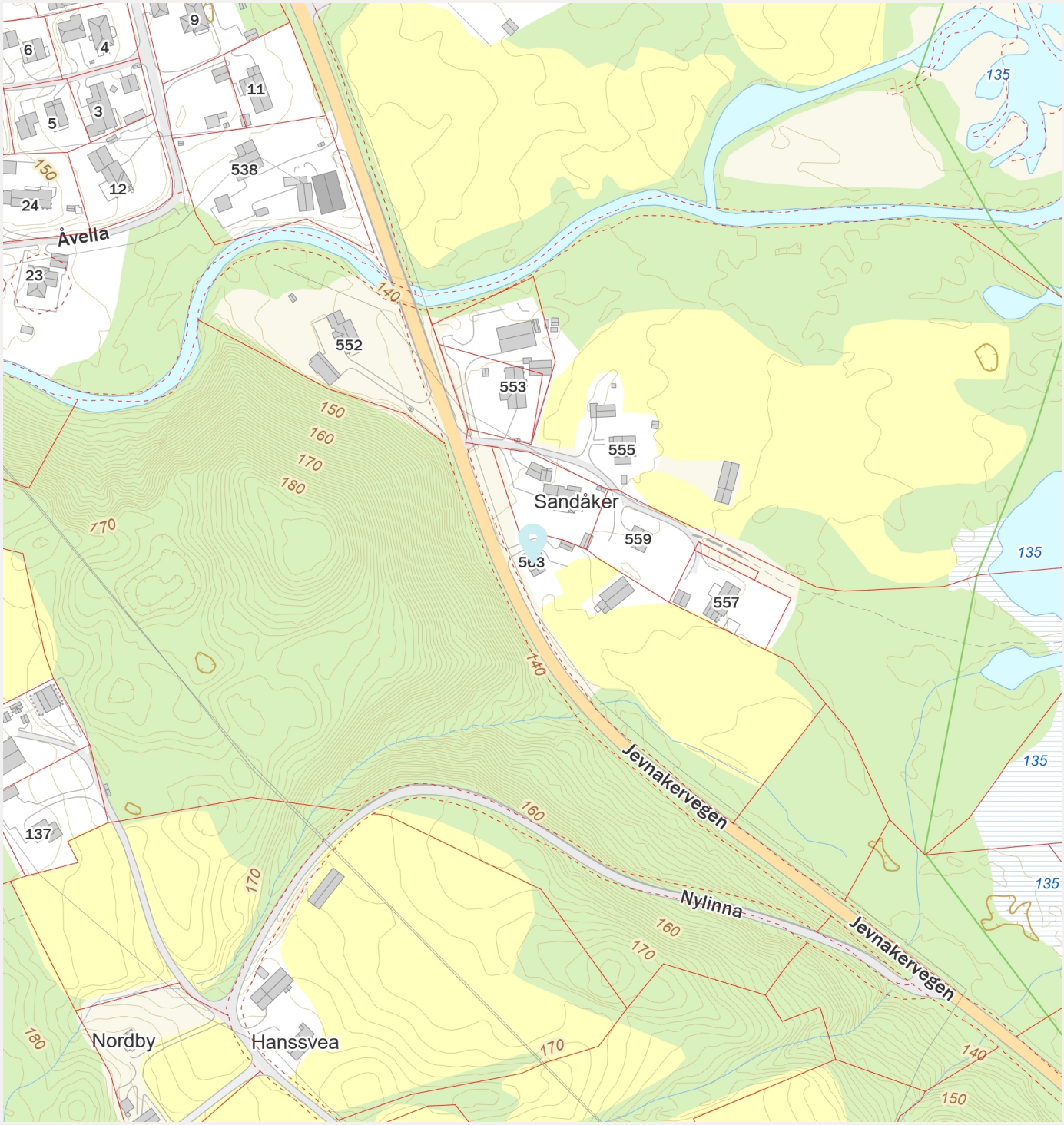
Kiwi Dokka PostNord	6 min 5.6 km
Coop Extra Dokka	7 min

Sport

Ringen stadion Fotball	4 min 3.6 km
Dokka stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 6.1 km
Trim-Mix Fitness	7 min
Trim & Sol	7 min

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





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



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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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.