





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Skolegata 18, 2870 DOKKA  
 NORDRE LAND kommune  
 # gnr. 123, bnr. 110

**Markedsverdi**

**2 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 377 m<sup>2</sup> BRA-i: 321 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20279-1964

Eiendomsverdi ref nr: GQ3222

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

# 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Boligeiendom med fin beliggenhet i et veletablert boligområde like inntil Dokka barne og ungdomsskole. Eiendommen er bebygget med enebolig fra 1954 som er tilbygget ca 1971 med generasjonsdel der det er egen inngang i tillegg til intern adkomst.

Området er tett bebygget med boliger og det er kort veg til skole, barnehage, idrettsanlegg og Dokka sentrum der man finner de fleste fasiliteter.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.

Boligen inneholder blant annet 5 soverom, 2 bad og toalettrom.

Funksjonelt kjøkken med plass for spisemøbler og romslig stue/spisestue.

Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

## STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Boligen har eldre standard og må påregnes oppussing. 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 1954. Tilbygget med generasjonsdel i 1971 iht opplyst ved befaring.

Bygningen er oppført over 1,5 etasje + kjeller. Tilbygget del har krypkjeller som ikke er vurdert ut over det som synes fra vindu i mur mellom opprinnelig og tilbygget del.

Grunnmur av betong og sparestein.

Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.

Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Tilbygget del har flat takkonstruksjon som er tekket med membranduk.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

**OPPVARMING:** Boligen varmes opp med ved og vannbåren varme til radiatorer. Anlegget har nedgravd oljetank der dette er bygget om til biobrensel i 2020 iht opplyst. Bioolje og strøm er kilde til oppvarming av radiatorer i boligen iht opplyst.

## ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

## VANN:

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.

## AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private

stikkledninger.

## TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.

Tomten er tilnærmet flat/slakt skrånet på overflater.

Opparbeidelse med plen, asfalt, naturtomt og diverse beplantning.

Biloppstillingsplass på eiendommen.

## MARIN LEIRE:

Mulighet for marin leire på eiendommen er middels iht det som fremkommer i kommunens webkart.

## FLOM:

Eiendommen har ingen flomrisiko iht det som fremkommer i kommunens webkart.

## RADON:

Risiko for radon på eiendommen er usikker iht det som vises i kartløsning på nett.

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med plater av metall fra 1989 på opprinnelig del. Undertak av tre som er vurdert fra luke til kaldloft. Dekkbord av tre montert. Taktekkingen er besikket 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.

Tak på tilbygget del er tekket med membranduk fra 2000 iht opplyst. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert.

Renner, nedløp og heldekkende beslag på pipe fra 1989 iht opplyst. Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befaring.

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.

Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes fra lukeområdet. Loft er ikke vurdert i sin helhet grunnet vanskelig tilkomst.

Ett vindu i kjeller med isolerglass fra 1995 ellers 2 rams vinduer med enkle glass.

Vinduer med isoleglass i 1. Etg fra 1995 og 1971.

Vinduer med isoleglass fra 1979, 1985 og 1990 i 2. Etg.

Terrassedør med isoleglass i 2. Etg fra 1979 ut fra datering i glass.

Terrassedør i 1. Etg. med ukjent alder, men trolig fra 1973, glass skiftet i 2013.

Ytterdør fra 1980 tallet.

Enkel dør av tre til verksted i kjeller.

Adkomstdør til tilbygget del fra 1973.

Platting foran stue i tilbygget del med ukjent alder. Enkelt

# Beskrivelse av eiendommen

fundamentert til grunn med bjelkelag av tre der det er lagt tregulv over.

Støpt plate på mark utenfor stue på tilbygget del der det er lagt teppe over betongdekke.

Betongtrapp ved inngang med skiferfliser i trinnene. Rekkverk av smijern.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av belegg, teppe, laminat, heltre og parkett  
Vegger har overflater av trepanel, tapet og strie.

Himlinger har overflater av malte/folierte plater og trepanel.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket.

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

Murt pipe som er sentrert i boligen. Pipe er rehabilitert med nytt stålrør innvendig fra 2024 iht opplyst ved befaring.

Sotluke plassert i kjeller.

Vedovn montert i stue fra 2024.

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.

Kjeller i boligen med adkomst via dør i grunnmur og trapp fra 1. Etg.

Kjeller består av teknisk rom med varmeanlegg, dusjrom, badstue, verksted og bodar.

Panel montert på innsiden av grunnmur i ett kjellerrom samt på dusjrom.

Gulv i kjeller av betongdekke mot grunn.

Krypkjeller under tilbygget del.

Dels besiktiget via vindu i grunnmur fra bod i kjeller.

Trapp av tre til kjeller

Innvendige dører med malte overflater og finerdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har ukjent alder.

Overflater på gulv av belegg.

Vegger har overflater av baderomsplater.

Badet er innredet med badekar og servant med skap.

Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

Ventilasjon via ventil i himling.

Bad tilbygget del

Badet er fra tilbyggingsår.

Overflater på gulv av belegg.

Vegger har overflater av baderomsplater.

Badet er innredet med servant med skap og dusjkabinett.

Rommet varmes opp med radiator på vegg.

Ventilasjon via ventil i vegg.

Dusjrom

Dusjrom i kjeller med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Rommet er bygget inntil badstue og har blitt benyttet ifbm. bruk av badstue.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1973.

Innredningen har under og overskap med glatte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask med benkebeslag.

Komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken fra 1980-90 tallet.

Innredningen har under og overskap med profilerte/glatte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask.

Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med overflater av belegg på gulv og malte plater på vegger.

WC og servant i rommet.

Naturlig ventilering av WC rom.

Toalettrom med overflater av laminatgulv og panelplater.

WC og servant i rommet.

Naturlig ventilering av WC rom.

Radiator montert på vegg for oppvarming av rommet.

Badstue i kjeller med belegg på gulv og panel på vegger.

Elektrisk badstueovn montert i rommet.

Sittebenker av tre montert i rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør av støpejern og plast.

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.

Oljefyringsanlegg som er bygd om til bruk av biofyringsolje i 2020 iht opplyst. Varmepumpe, strøm og biofyringsolje som oppvarming av boligen. Varmepumpe som er plassert ute er fra 2013 iht opplyst.

Satt inn ny sirkulasjonspumpe de senere år.

Undertegnede er ikke fagmann på denne typen anlegg og det anbefales derfor på generelt grunnlag ytterligere gjennomgang av anlegget med fagperson.

Bereder er plassert i kjeller.

Vannbåren varme til radiatorer som er montert på vegger i flere rom.

Sikringsskap plassert i kjeller.

Sikringsskap i gang tilbygget del.

Automatsikringer er montert i sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som trolig er fra byggeår.

Grunnmur av betong og betongblokker.

Ingen mulighet til besiktigelse av evt. fundamenter.

Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt.

Vannrør av plast ut fra det som synes som er fra byggeår.

Avløpsrør av støpejern ut fra det som synes som er fra byggeår.

Vann er tilkoblet kommunalt nett.

Avløp er tilkoblet kommunalt nett.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Oljetank nedgravd på eiendommen der denne er fylt med

# Beskrivelse av eiendommen

biofyringsolje iht opplyst.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	377 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	321 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

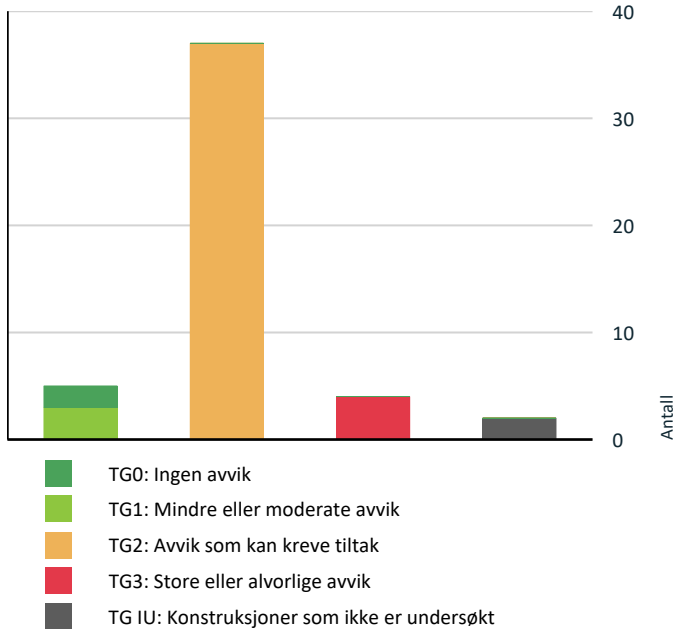
Rominndeling i kjeller stemmer ikke overens med dagens bruk ellers er boligen oppført iht oversendte tegninger.

## Garasje

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

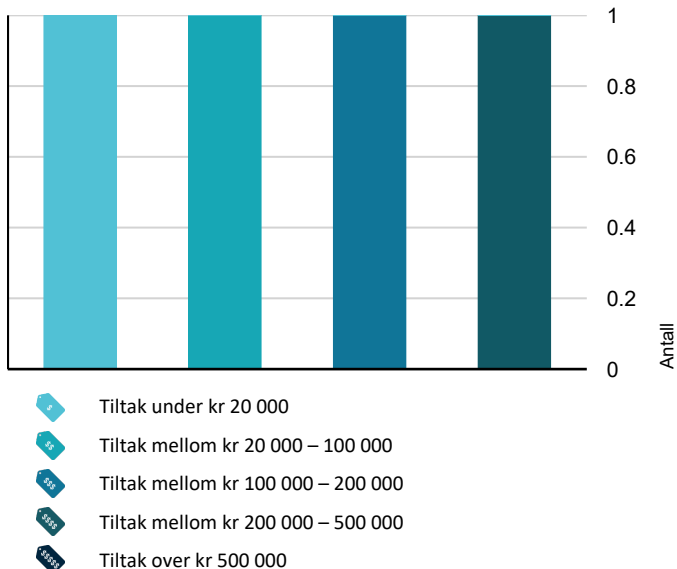
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Rom i kjeller med vaskemaskin er ikke vurdert som våtrom da dette rommet er innredet på lik linje med de andre kjellerrommene bortsett fra opplegg for vaskemaskin. Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Taktekking - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Veranda utenfor soverom	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper - Tilbygg	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Oljetank	<a href="#">Gå til side</a>

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad tilbygget del > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad tilbygget del > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad tilbygget del > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad tilbygget del > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken tilbygget del > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken tilbygget del > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken opprinnelig del > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken opprinnelig del > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom tilbygget del > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1954

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Bygningen har eldre standard.

### Vedlikehold

Bygningen har oppussingsbehov.

### Tilbygg / modernisering

1971	Tilbygg	Tilbygget del med eget soverom, kjøkken, bad, stue.
2024	Modernisering	Satt inn ny peisovn i stue

### Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med plater av metall fra 1989 på opprinnelig del. Undertak av tre som er vurdert fra luke til kaldloft. 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: 1989

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Fuktmerker i himling rundt pipe indikerer at det har vært lekkasje rundt pipe. Ingen indikasjoner på lekkasje ved befaring og derfor gitt TG 2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

TG satt ut fra alder.

# Tilstandsrapport



Taktekking på opprinnelig del



Fuktmerker rundt pipe i himling



Lokale fuktmerker rundt pipe i undertak på loft etter tidligere lekkasje

## TG2 Taktekking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Tak på tilbygget del er tekket med membranduk fra 2000 iht opplyst. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

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

Løpende overvåking av takkonstruksjonen og tekking anbefales.

TG satt ut fra alder.



Taktekking på tilbygget del

## TG2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner, nedløp og heldekkende beslag på pipe fra 1989 iht opplyst.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1989

**Kilde:** Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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 utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret. 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. Utskifting av renner, nedløp og beslag må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Ikke montert snøfangere på tak

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befarings.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Malingen på huset blærer lokalt. Mange hus fra 1950- og 1960-årene er satt inn med linoljemaling. Når man senere maler over linoljemalingen oppstår det blærer i malingen. Det blir varmt, linoljen spaltes og det dannes en gass. Dette er et vanlig problem og problemet kan oppstå selv om man bruker linoljemaling over gammel linoljemaling.

Overflater av trepanel er stedvis noe slitte.

Treverk er stedvis nært terreng som medfører økt risiko for fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved evt utskifting av panel og/eller etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger. Panel er montert etter normal utførelse for byggeår og det er ikke observert skader som følge av dårlig lufting bak panel. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak. TG satt på bakgrunn av nevnte punkter.

# Tilstandsrapport



Blæring på maling av panel



Slitt panel på tilbygget del



Treverk nært terreng

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.

Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes fra lukeområdet. Loft er ikke vurdert i sin helhet grunnet vanskelig tilkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG satt på bakgrunn av alder og nevnte punkter.

## TG IU Takkonstruksjon - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Flat takkonstruksjon på tilbygget del.

Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater innvendig og utvendig ved befaring.

Årstall: 1971

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TGIU satt på bakgrunn av at konstruksjonen er lukket.

## TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Ett vindu i kjeller med isolerglass fra 1995 ellers 2 rams vinduer med enkle glass.  
Vinduer med isoleglass i 1.Etg fra 1995 og 1971.  
Vinduer med isolerglass fra 1979, 1985 og 1990 i 2. Etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Ingen indikasjoner på punkteringer ved befarings, 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. Observert noe overflateslitasje på vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## Dører

### Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass i 2. Etg fra 1979 ut fra datering i glass.  
Terrassedør i 1. Etg. med ukjent alder, men trolig fra 1973, glass skiftet i 2013.  
Ytterdør fra 1980 tallet.  
Enkel dør av tre til verksted i kjeller.  
Adkomstdør til tilbygget del fra 1973.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### 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.



Overlater som er noe slitte på terrassedør

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Platting foran stue i tilbygget del med ukjent alder. Enkelt fundamentert til grunn med bjelkelag av tre der det er lagt tregulv over.  
Støpt plate på mark utenfor stue på tilbygget del der det er lagt teppe over betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert skjevheter i platting ved befarings.

Denne løsningen med treverk helt ned til bakkenivå er en uheldig løsning ifht. fuktskader og det må påregnes råteskader i trekonstruksjoner som ligger helt ned til terrenget.

Overflater er slitte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Anbefales at platting rives og at det bygges ny i nær fremtid.  
TG satt ut fra nevnte punkter.



Slitte overflater på platting

## Veranda utenfor soverom

### Beskrivelse

Veranda av tre utenfor soverom. Gulvkonstruksjon er utkraget i bjelkelag. Bjelkelag av tre med tregulv og rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En bjelke som er skjøtet under tregulv er skjært bort og denne bjelken har dårlig bæreevne.

Rekkverk er målt til 88 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av bjelke under veranda anbefales.

Ut fra sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å etablere høyere rekkverk på veranda.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Bjelke under gulv på veranda som er skjært bort



Slitte overflater

## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp ved inngang med skiferfliser i trinnene. Rekkverk av smijern.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er noe slitte.

Rekkverk er målt til 83 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater er påregnelig. TG satt ut fra nevnte punkter.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper - Tilbygg

### Beskrivelse

Trapp av strekkmetall ved inngang til tilbygget del.

Årstall: 1973

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er målt til ca 81 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

### Konsekvens/tiltak

- 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.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv har overflater av belegg, teppe, laminat, heltre og parkett

Vegger har overflater av trepanel, tapet og strie.

Himlinger har overflater av malte/folierte plater og trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har hovedsaklig eldre standard og har stedvis noe slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må påregnes oppussing som nært forestående grunnet alder og noe skader/slitasje. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

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

### Vurdering av avvik:

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

Undersiden av trebjelkelag på tilbygget del er ikke vurdert grunnet manglende tilkomst til krypkjeller. Krypkjeller er ansett som en risikokonstruksjon og det må påregnes periodevis høy fuktighet i krypkjellere. Dette medfører økt risiko for fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjon.

### 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.

Ytterligere undersøkelser av undersiden av gulvkonstruksjon mot krypkjeller anbefales.

TG satt ut fra nevnte punkter.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murt pipe som er sentrert i boligen. Pipe er rehabilitert med nytt stålrør innvendig fra 2024 iht opplyst ved befaringsrapport.

Sotluke plassert i kjeller.

Vedovn montert i stue fra 2024.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaringsrapport og evt. opplyst av eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er rehabilitert med nytt stålrør innvendig, men det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider.

Pipe på loft er ikke vurdert da denne er dekket med isolasjon.

Noe riss på overflater av pipe observert.

Pipe er tildekket med strie enkelte steder og denne må påregnes fjernet da teglpiper skal være synlige på alle 4 sider.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales om mulig at dokumentasjon fremskaffes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Sotluke i kjeller

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller i boligen med adkomst via dør i grunnmur og trapp fra 1. Etg. Kjeller består av teknisk rom med varmeanlegg, dusjrom, badstue, verksted og boder.

Panel montert på innsiden av grunnmur i ett kjellerrom samt på dusjrom.

Gulv i kjeller av betongdekke mot grunn.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Utforede trekonstruksjoner mot grunnmur og oppforet tregulv i kjellere er risikokonstruksjon som har hyppigere forekomst av fuktskader. Det er viktig at drenering og fuksikring vedlikeholdes samt at konstruksjoner er oppført på anbefalt måte for at denne typen konstruksjoner ikke skal få fuktskader. Skjulte feil utover det som er observert og beskrevet må derfor påregnes.

Ved hulltaking i utforet kjellervegg ble det målt noe forhøyede fuktverdier ved befarings.

## Konsekvens/tiltak

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

Noe høye fuktmålinger i utforede kjellervegger kan medføre at det er fuktskader i utforede kjellervegger selv om dette ikke var synlig ved befarings. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Fuktmålinger i utforede kjellervegger

## TG 1U Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Kryp Kjeller under tilbygget del.

Dels besiktiget via vindu i grunnmur fra bod i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av kryptjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller 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 kryptjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i kryptjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmateriale anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i kryptjeller må påregnes på generelt grunnlag.



Bilde av kryptjeller fra vindu i kjellerrom

## TG 3 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp av tre til kjeller

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk i trappen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG satt ut fra nevnte punkter.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Rekkverk ikke montert i trapp til kjeller

## TG 2 Innvendige trapper - 2

### Beskrivelse

Trapp opp til 2. Etg av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er målt til 85 cm. Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm.

Overflater i trappen er noe slitte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapper skal pga. sikkerhet vurderes opp mot dagens krav. Dette medfører for eldre boliger at det vil være avvik i dag selv om det ikke nødvendigvis var avvik ved oppføringstidspunktet. TG satt ut fra nevnte punkter.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med malte overflater og finerdører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Badet har ukjent alder.

Overflater på gulv av belegg.

Vegger har overflater av baderomsplater.

Badet er innredet med badekar og servant med skap.

Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

Ventilasjon via ventil i himling.

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

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Badet er utett rundt sluk, på vegg bak servantskap og enkelte steder i overganger av belegget på gulv.

## 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.

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 tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Utett under vask som er en del av våtsone på badet



Utett rundt sluk - Rust i sluk



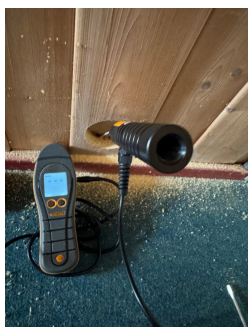
Utett belegg i overgang til dør

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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.



## 1. ETASJE > BAD TILBYGGET DEL

### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Badet er fra tilbyggingsår.  
Overflater på gulv av belegg.  
Vegger har overflater av baderomsplater.  
Badet er innredet med servant med skap og dusjkabinett.  
Rommet varmes opp med radiator på vegg.  
Ventilasjon via ventil i vegg.  
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Årstall: 1971

Kilde: Kontaktperson

## 1. ETASJE > BAD TILBYGGET DEL

### TG2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

Årstall: 1971

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glippe mellom baderomsplater i skjøter observert.  
Det er ikke montert sokkellist i underkant av baderomsplater.  
Innvendig hjørnelist er ikke montert på baderomsplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nevnte punkter over kan medføre fuktopptrekk i skjøter og nedre del av baderomsplater.  
TG satt ut fra nevnte punkter.

## 1. ETASJE > BAD TILBYGGET DEL

### TG2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv har overflater av belegg.  
Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 2,5 cm fall mot sluk i rommet.

Årstall: 1971

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på belegg er passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av belegg må påregnes som nært forestående.  
TG satt ut fra nevnte punkter.

## 1. ETASJE > BAD TILBYGGET DEL

### TG2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

Årstall: 1971

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

Det er satt på tape i sluk, dette er ufagmessig løsning av innfesting på komponenter i sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Utskifting av baderomsplater, belegg og sluk i rommet må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



## 1. ETASJE > BAD TILBYGGET DEL

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant og dusjkabinett i rommet.

Årstall: 1971

Kilde: Kontaktperson

## 1. ETASJE > BAD TILBYGGET DEL

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Årstall: 1971

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG satt grunnet at det er naturlig ventilering av våtrommet.

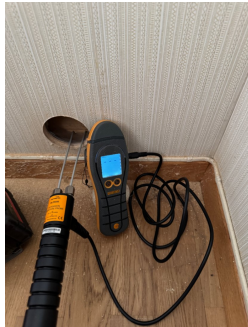
## 1. ETASJE > BAD TILBYGGET DEL

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > DUSJROM

### Generell

#### Beskrivelse

Dusjrom i kjeller med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.  
Rommet er bygget inntil badstue og har blitt benyttet ifbm. bruk av badstue.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som ett fullverdig våtrom, men er vurdert på lik linje med bad grunnet at det er dusj og tettesjikt i rommet.  
Rommet har utettheter i tettesjikt og det er observert tegn på fuktskader/lekkasjer gjennom tettesjikt i rommet samt løst belegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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.  
Dusjrom tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Standardheving vil kunne føre til større kostnader enn det som er kostnadsestimert.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Slitte overflater



Utett belegg



Utett belegg

# Tilstandsrapport

## KJELLER > DUSJROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Rommet må renoveres i sin helhet grunnet tilstand som er opplyst i pkt. over.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN TILBYGGET DEL

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1973.

Innredningen har under og overskap med glatte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask med benkebeslag.

Komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Årstall: 1971

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredning er eldre og har noe slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



### 1. ETASJE > KJØKKEN TILBYGGET DEL

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1971

Kilde: Kontaktperson

#### 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.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN OPPRINNELIG DEL

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken fra 1980-90 tallet.  
Innredningen har under og overskap med profilerte/glatte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask.  
Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

## 1. ETASJE > KJØKKEN OPPRINNELIG DEL

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er eldre, men fungerte ved funksjonstest ved befarings.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder tilsier at utskifting må påregnes som nært forestående selv om det ikke ble observert avvik med ventilator ved befarings.

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med overflater av laminatgulv og panelplater.  
WC og servant i rommet.  
Naturlig ventilering av WC rom.  
Radiator 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.

Overflater er eldre og noe utidsmessige, men har ikke mer slitasje enn hva man kan forvente med tanke på alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing av rommet må påregnes som nært forestående.  
TG satt grunnet nevnte punkter.

# Tilstandsrapport



Toalettrom 2. Etg

## 1. ETASJE > TOALETTROM TILBYGGET DEL

### Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med overflater av belegg på gulv og malte plater på vegger.  
WC og servant i rommet.  
Naturlig ventilering av WC rom.

#### 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.

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



Toalettrom på tilbygget del



Slitasje i overflate

## KJELLER > BADSTUE

### Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstue i kjeller med belegg på gulv og panel på vegger.  
Elektrisk badstueovn montert i rommet.  
Sittebenker av tre montert i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.

Oppussing av badstue må påregnes som nært forestående selv om det ikke er observert synlige skader i rommet ved befarng.  
TG satt ut fra nevnte punkter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

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.

Observert noe irr på rørkoblinger.

### 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.



Stoppekran i kjeller



Irr på rørkoblinger i servantskap på tilbygget del

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør avstøpejern og 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.



Støpejernsrør i kjeller

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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 3 Varmesentral

### Beskrivelse

Oljefyringsanlegg som er bygd om til bruk av biofyringsolje i 2020 iht opplyst. Varmepumpe, strøm og biofyringsolje som oppvarming av boligen. Varmepumpe som er plassert ute er fra 2013 iht opplyst.

Satt inn ny sirkulasjonspumpe de senere år.

Undertegnede er ikke fagmann på denne typen anlegg og det anbefales derfor på generelt grunnlag ytterligere gjennomgang av anlegget med fagperson.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det er ikke synlig tegn på brannsikring av anlegget
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Dør til fyrrrom er ikke dokumentert branndør og derfor er det gitt TG 3 på dette punktet.

Opplyst at varmpumpe har vært noe ustabil og det anbefales derfor en grundig gjennomgang med fagperson. Alder på VP tilsier at det må påregnes arbeider med denne.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Det bør utføres service på anlegget.
- 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 og nevnte punkter.

Kostnadsestimat må påregnes avvik ut fra valgt løsning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Oljefyringsanlegg i kjeller

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Bereder er plassert i kjeller.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG satt ut fra at bereder er tilkoblet med stikkontakt.

## TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer som er montert på vegger i flere rom.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

Sikringsskap plassert i kjeller.

Sikringsskap i gang tilbygget del.

Automatsikringer er montert i sikringsskap.

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?

**Nei**

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

**Ukjent**

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?

**Nei**

6. Har det vært brann, brantilløp 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

**Nei**

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** På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av el. anlegg med el. fagmann for ytterligere informasjon og detaljer om anlegget.

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering som trolig er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Observert saltutslag/fuktskjolder på innsiden av grunnmur der denne er tilgjengelig for besiktigelse, dette indikerer sviktende drenering/fuktsikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder og nevnte punkter tilsier at oppgradering av drenering og fuktsikring må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Fuktskjolder i nedre del av grunnmur

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av betong og betongblokker.  
Ingen mulighet til besiktigelse av evt. fundamenter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Observert noe avflassing på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold av overflater må påregnes.  
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

# Tilstandsrapport



Avflassing på overflater av grunnmur



Sprekk i grunnmur



Slitasje på grunnmur

## TG 2 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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.



Dårlig fall rundt grunnmur

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vannrør av plast ut fra det som synes som er fra byggeår.

Avløpsrør av støpejern ut fra det som synes som er fra byggeår.

Vann er tilkoblet kommunalt nett.

Avløp er tilkoblet kommunalt nett.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

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

## Oljetank

### Beskrivelse

Oljetank nedgravd på eiendommen der denne er fylt med biofyringsolje iht opplyst.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

TG satt ut fra nevnte punkter.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1992

### Kommentar

Opplyst byggeår i eiendomsregisteret

### 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

Garasje er oppført med støpt plate på mark med oppkant.

Vegger er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.

Leddporter av tre til garasjerom og vippeport til bakre del der det er lager.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med plater av metall.

Renner og nedløp av metall montert.

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

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**321 m<sup>2</sup>/321 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Bad, 2 Toalettrom, 5 Gang, 5 Soverom, 2 Bod, 2 Kjøkken, 2 Vindfang, 3 Stuer, Spisestue, Badstue, Teknisk rom, Verksted, Dusjrom

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 56 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 900 000**

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

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 650 000**

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

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

**Markedsverdi**

**2 900 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**2 900 000**

## Markedsvurdering

Boligeiendom med fin beliggenhet i et veletablert boligområde like inntil Dokka barne og ungdomsskole. Eiendommen er bebygget med enebolig fra 1954 som er tilbygget ca 1971 med generasjonsdel der det er egen inngang i tillegg til intern adkomst.

Området er tett bebygget med boliger og det er kort veg til skole, barnehage, idrettsanlegg og Dokka sentrum der man finner de fleste fasiliteter.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.

Boligen inneholder blant annet 5 soverom, 2 bad og toalettrom. Funksjonelt kjøkken med plass for spisemøbler og romslig stue/spisestue.

Boligen har eldre standard og må påregnes oppussing.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 710 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	650 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>650 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>
--	------------	------------------

# 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

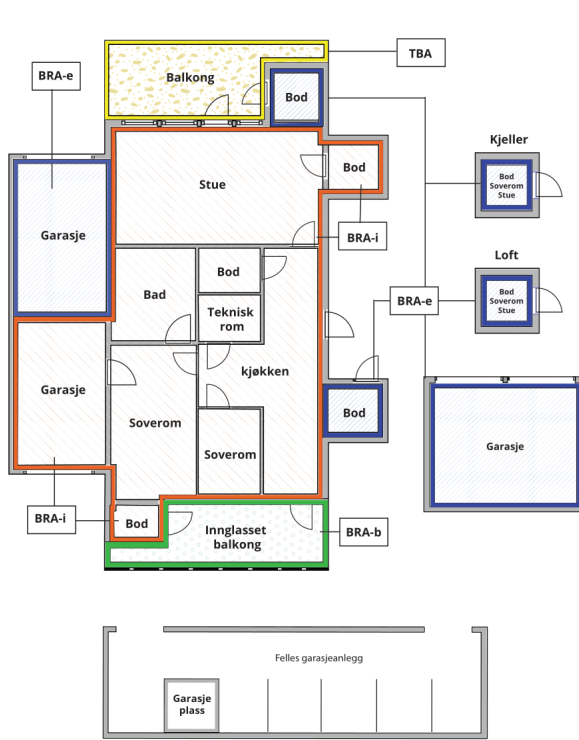
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	59			59	2
1. Etasje	184			184	31
Kjeller	78			78	
<b>SUM</b>	<b>321</b>				<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>321</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1. Etasje	Bad tilbygget del, kjøkken tilbygget del, gang tilbygget del, vindfang tilbygget del, stue tilbygget del, vindfang opprinnelig del, soverom tilbygget del, gang opprinnelig del, spisestue opprinnelig del, stue opprinnelig del, kjøkken opprinnelig del, toalettrom tilbygget del, soverom 2 tilbygget del, stue 2 opprinnelig del		
Kjeller	Dusjrom, badstue, teknisk rom, gang, verksted, bod, gang 2		

## 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 plattinger utvendig og veranda i 2. Etg.

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 deler av 2. Etg med skråtak.

Takhøyde i kjeller er målt til ca 2,12 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Rominndeling i kjeller stemmer ikke overens med dagens bruk ellers er boligen oppført iht oversendte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		56		56	
<b>SUM</b>		<b>56</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

## Romfordeling

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

### 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Tor Håkon Schjørlien Inga Marie Lund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	123	110		0	1692.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skolegata 18

### Hjemmelshaver

Randi Riseberg Lund'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

Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel (Fokusområde Dokka) og reguleringsplan for Skoleområdet på Dokka er gjeldende og er avsatt til arealformål boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Skoleområdet på Dokka fra år 2008. Reguleringsplan for Skoleområdet på Dokka gjelder så langt den ikke er i uoverensstemmelse med kommuneplanens arealdel som er nyere, se retningslinje R26. Det er altså Fokusområde Dokka som gjelder først, og Reguleringsplan for Skoleområdet gjelder for ting arealdelen ikke sier noe annet om.

Området inngår i fremtidig områdereguleringsplan for Dokka sentrum (Bestemmelsesområde #4 Fokusområde Dokka). Dette planarbeidet vil kunne få betydning for eiendommen. Planarbeidet er imidlertid ikke startet opp enda. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiendommen er dødsbo og egenerklæringsskjema er derfor utfylt av rekvirent. Noe manglende opplysninger må derfor påregnes i egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Ga opplysninger ved befaring	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest fra 1971			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 slitasje: 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 omsluttete 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.

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ3222>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Skolegata 18, 2870 DOKKA

26 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skolegata 18	Skolegata 18	

## 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?

Jeg tror eiendommen ble kjøpt av mine foreldre i 1961 ca.)

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 5032412

## Informasjon om selger

---

Selger

Lund, Inga Marie

Selger

Lund, Anne-Beate

## 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.

Huset som skal selges er vårt barndomshjem, men det er over 40 år siden vi har bodd i huset.

Vi kan imidlertid formidle følgende informasjon:

\*Varmepumpa (luft til vann) er av eldre dato, den ble kjøpt i desember 2011. I august 2025 ble det satt inn en ny sirkulasjonspumpe på innedelen til varmpumpa.

\*Radiatorene i huset er også gamle ( ukjent dato) noen fungerer OK, andre fungerer ikke.

\* Det er også montert inn nytt ildsted (peisovn) i den ene stua. I den forbindelse ble også pipa rehabilitert.

\* Dobbel garasje, byggeår 1992

\* Det ble lagt nytt protan tak på det flate taket på tilbygget i år 2000 (ca. )

\* Vi er kjent med at huset ble malt utvendig sist i 2016 eller 2017.

## 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 49771944**


# Egenerklærings skjema


Name  
**Inga Marie Lund**

Date  
**2026-04-26**

Name  
**Anne-Beate Lund**

Date  
**2026-04-26**

Identification  
 Inga Marie Lund

Identification  
 Anne-Beate Lund



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Inga Marie Lund  
Anne-Beate Lund

26/04-2026  
14:36:51  
26/04-2026  
21:44:53

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High



Adresse

**Skolegata 18, 2870 DOKKA**

Dato for energimerking  
**27.04.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-287340**

Bygningskategori  
**Småhus**

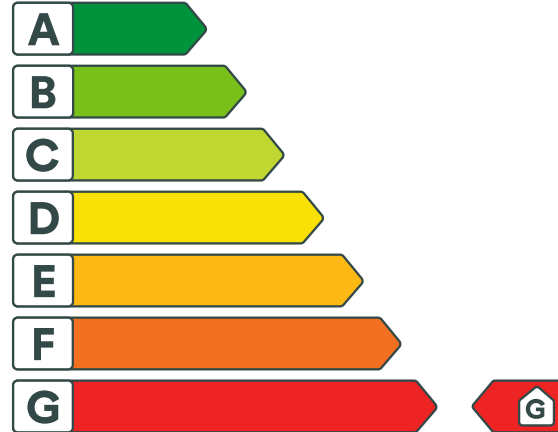
Bygningsnummer  
**157768026**

Gårdsnummer  
**123**

Bruksnummer  
**110**

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  
**1954**

Bygningstype  
**Enebolig**

Bruksareal  
**321,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**243,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Olje, 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  
**729,64 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**934,83 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**227 164 kWh**



## Skolegata 18, 2870 DOKKA



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Skolegata 18, 2870 DOKKA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### 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: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak 20: 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 varmeanlegg

### Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 22: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 24: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 25: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårene varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

### Tiltak 26: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 27: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

### Tiltak 28: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

## Tiltak 29: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

## Tiltak 30: 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 31: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

# Skolegata 18

Nabolaget Dokka sentrum/Landmo - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Bondlid Dokka	4 min 🚶
Totalt 11 ulike linjer	
0.4 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 44 min 🚶

## Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (1-10...)	3 min 🚶
504 elever, 31 klasser	
0.3 km	
Gjøvik videregående skole	40 min 🚶
1050 elever	
41.8 km	
Raufoss videregående skole	44 min 🚶
450 elever	
46.9 km	

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Dokka	5 min 🚶
🚗 Kople Kiwi Dokka	7 min 🚶

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

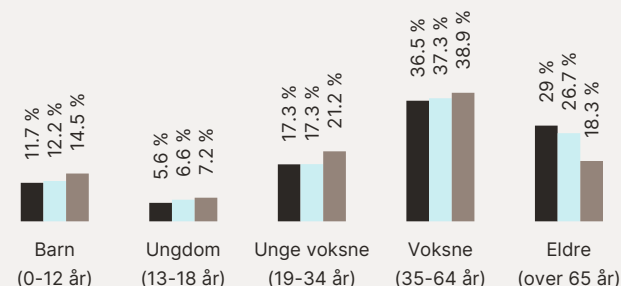


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 75/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Dokka barnehager Furulund (1-5 år)	6 min 🚶
66 barn	
0.5 km	
Dokka barnehager Øygardsjordet (1-...	9 min 🚶
79 barn	
0.8 km	
Dokka barnehager Tonlia (1-5 år)	20 min 🚶
55 barn	
1.7 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Dokka	5 min 🚶
Post i butikk	
0.5 km	
Kiwi Dokka	7 min 🚶
PostNord	
0.6 km	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering  
Lett 87/100

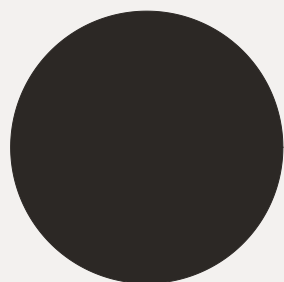


Støynivået  
Lite støynivå 80/100

## Sport

Dokka stadion	2 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.2 km
Dokkahallen	5 min
Aktivitetshall	0.4 km
Fitnesspoint Dokka	6 min
Trim-Mix Fitness	7 min

## Boligmasse

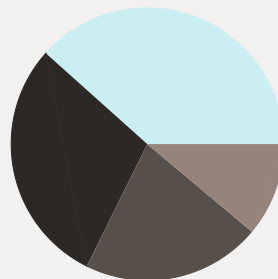


■ 100% enebolig

## Varer/Tjenester

Bondlidtorget	6 min
Apotek 1 Saga	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

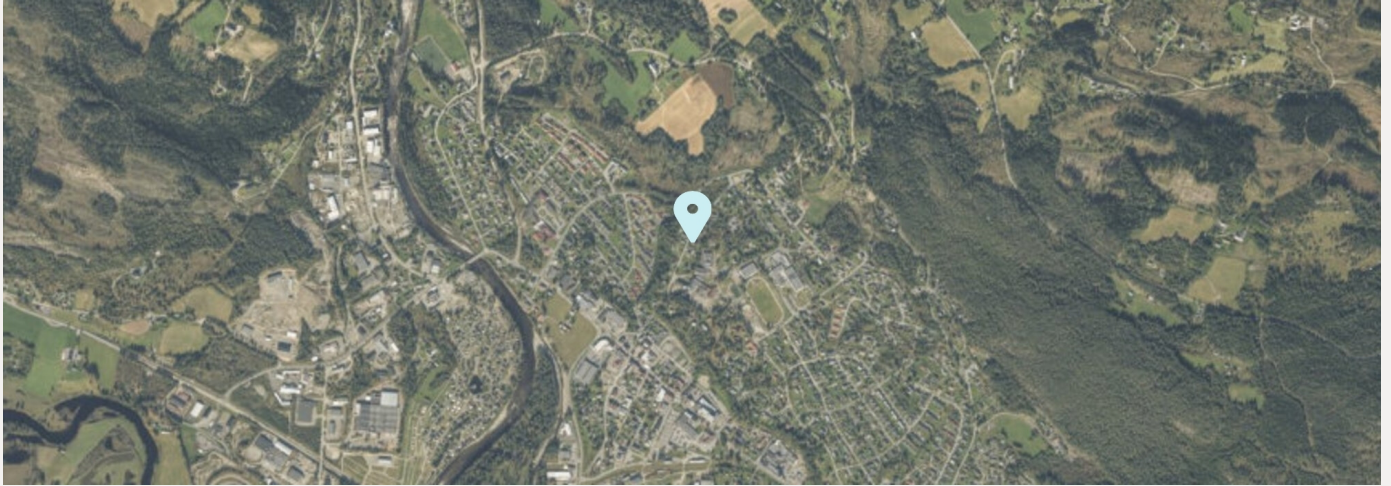


0% 54%

■ Dokka sentrum/Landmo  
■ Dokka  
■ Norge

## Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kommune: 3448 Nordre Land  
 Eiendom: 3448/123/110/0/0

## 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



Målestokk 1:1000  
 Dato: 15.4.2026



0 25 50 m

## 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










0 25 50 m





Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 123

Bnr: 110

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Skolegata 18, 2870 DOKKA

Hj.haver/Fester:



**NORDRE  
LAND  
KOMMUNE**

Dato: 21/4-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000

## Tegnforklaring

KpBestemmelseOmråde

Samleveg - På bakken - Nåværende

Atkomstveg - På bakken - Nåværende

Ras- og skredfare

Boligbebyggelse - Nåværende

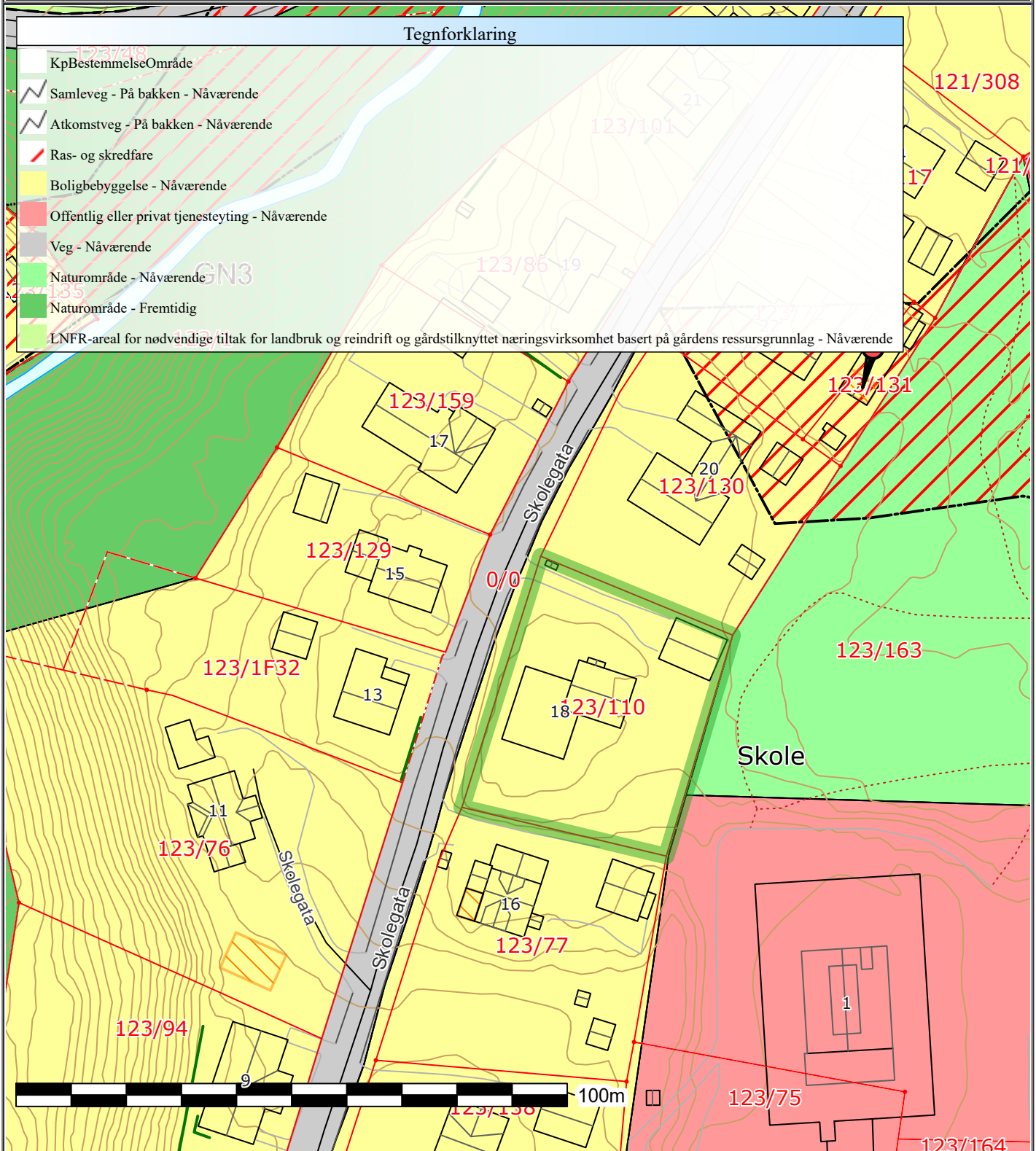
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende

Veg - Nåværende

Naturområde - Nåværende

Naturområde - Fremtidig

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



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.

# Reguleringsplan for skoleområdet på Dokka

## Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for området markert med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000 datert 8. desember 2006. Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformål:

### BYGGEOMRÅDER

Pbl. § 25 1.ledd nr. 1

- Boliger med tilhørende bygninger
- Offentlig bebyggelse, skole, barnehage
- Område for allmenntilrettelagt formål, museum

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Pbl. § 25 1.ledd nr. 3

- Kjøreveg
- Parkering
- Gang-/sykkelveg
- Torg (gangareal)

### OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Pbl. § 25 1.ledd nr.4

- Offentlig friområde generelt
- Skiløype

### SPESIALOMRÅDER

Pbl §25

- Idrettsanlegg
- Frisiktsone

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### §2.1 Bebyggelsens karakter

Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, plassering og utforming av vinduer, fargebruk m.m. skal utformes i samsvar med god byggeskikk. Prinsippene for universell utforming skal etterstrebes ved vesentlige endringer og nye bygg- og anleggstiltak.

### §2.2 Inngrep.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for oppføring av bygninger og opparbeidelse av veger og parkeringsplasser. Bebyggelsen og nødvendige utearealer skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep på tomtene.

### §2.3 Samtidig opparbeidelse.

Anlegg som er nødvendige for at boligområdet skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Dette gjelder bl.a. gangveg, lekeplasser og tekniske anlegg

### §2.4 Uteareal til trafikk

Offentlig virksomhet og ervervsvirksomhet skal på egen grunn sørge for nødvendig plass til av- og pålesing, intern trafikk, samt det antall biloppstillingsplasser bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygningsbruk.

## §3 **PLANKRAV**

### §3.1 Situasjonsplan

I forbindelse med byggemelding av boliger skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, biloppstilling, garasje, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Byggemelding skal også vises på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling inklusive støttemurer. Forholdet til eksisterende trevegetasjon skal vises. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig.

I forbindelse med byggesøknad for utbygging av et av skoleanleggene skal det leveres med situasjonsplan for hele skoleområdet i målestokk 1:500 som viser eksisterende og framtidig bebyggelse, veg, parkeringsområder og lekearealer.

## §4 **BYGGEOMRÅDE BOLIGER B1-B3**

### §4.1 Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg

I områdene kan det oppføres eneboliger. Maksimum tillatt bebygd areal (BYA) er 20%. (Prosent bebygd areal av netto tomteareal). Bebygd areal defineres som alle hus på tomta. Garasje skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel. Garasjeloft kan nyttes som uthus, men ikke som rom til varig opphold.

### §4.2 Byggehøyde

Tillatt gesims og mønehøyde målt fra gjennomsnittelig planert terreng skal være: Gesims 5,5 m, møne 8 m. Høgde på grunnmur skal være maks 1 meter over eksisterende terreng.

### §4.3 Møneretning

Møneretning skal også tilpasses nærliggende bebyggelse, og ligge langs med terrengkurvene.

### §4.4 Takform

Takform skal være skråtak, fortrinnsvis saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader, dette gjelder også garasjer. Maksimal bredde på gavler på bolighus er 8m. Byggegrenser er 4 meter på tomta dersom ikke annet går fram av plankartet.

### §4.5 Garasjer

Garasjene kan tillates plassert inntil 3m fra vegbanekant hvis de ligger langs med vegen, og 6 meter hvis de ligger på tvers. Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense eller i nabogrensa slik at to og to bygninger kan bygges sammen. Garasje skal være tilpasset

hovedhuset med hensyn til form, farge og materialbruk. I tillegg til plass for garasje, skal det være oppstillingsplass for en bil på egen grunn.

#### §4.6 Taktekking

Taket tekkes med mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys. Torv og tegl tillates. Fasadene skal tilpasses fargebruken på bygningene i nærheten. Dyp rød, jordfarger, hvitt og grått kan benyttes. Det skal ikke benyttes oransje eller andre skarpe farger som vil stå i kontrast til omgivelsene. Evt. solcellepaneler, tv-antennener, parabolantennener skal monteres på vegg og ha samme farge/evt. tilpasset farge i forhold til bygningene.

#### §4.7 Gjerder

Gjerders utførelse, høyde, og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Vegetasjon bør fortrinnsvis benyttes i stedet for gjerder.

#### §4.8 Sjenerende virksomhet

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn vil være til ulempe for tilgrensende områder, bebyggelse og offentlig ferdsel på grunn av lukt, røyk, støy, støv, trafikkbelastning med mer.

### **§5 OFFENTLIG BEBYGGELSE O1-O5**

Bebyggelsen i O1 kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningenes gesimshøyde over ferdig planert terreng må ikke overstige 5,5 m, mønehøyde 8 m. O1 nyttes til barnehage. Maksimum tillatt bebygd areal (BYA) er 15%.

For O2-O5 kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. For O2 og O3 må bygningenes gesimshøyde over ferdig planert terreng ikke overstige 11 m for 3 etasjer. For O4 må bygningenes gesimshøyde tilsvarende ikke overstige 8 m. Maksimum tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % for O2 og O5, 20 % for O3 og 60 % for O4.

O2 nyttes til ungdomsskole og svømmehall, O3 nyttes til barneskole, O4 nyttes til idrettshall og O5 nyttes til videregående skole. Nærmiljøanlegg kan innpasses på tomtas sørøstre del.

Innenfor området O4 er plassen foran biobrenselanlegget avsatt til varelevering og snuplass for større kjøretøyer. Se illustrasjonsplan.

### **§6 BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL**

Området skal nyttes til friluftsmuseum. Bygningenes gesimshøyde over ferdig planert terreng må ikke overstige 5,5 m, mønehøyde 8 m. Parkering til Lands museum er vist i område P6. Skogvegetasjonen i området skal ha et åpent preg der furua er hovedtre, og med en skjøtsel som gir innsyn til museumsområdet fra omgivelsene. Maksimum tillatt bebygd areal (BYA) er 10%.

### **§7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

#### §7.1 Adkomstveg, veg-1, T1, T2 (Lyngvegen )

Adkomstvegene har samlet reguleringsbredde 9,5m. Dekkebredde 4,5 m , ensidig gangbane/kantparkering 2,0.

### §7.2 Adkomstveg T3

Vegen skal være hovedadkomsten fra sør for skoleelevene. Det skal bygges hente/bringe-lomme og parkering utenfor skolegården mot Idrettsvegen.

Kjørevegen har reguleringsbredde 4m. Langs kjørevegen inn mot torget skal det være 2,5 meter bredt fortau/gangbane. Fortauet skal skilles fra kjørebane med avvisende kanstein. Kjørevegen fortsetter inn mot Dokkahallen, og inn mot museets avdeling Jämtlandsbygg.

Det tillates kun kjøring for besøkende til museet, og driftskjøring til Dokkahallen fra torget og inn mot disse målpunktene. Vanlig kjøring skal forbys ved skilting. Det settes etter behov opp bom/port for å forhindre uønsket kjøring.

### § 7.3 Parkering P4, P5, P6

Parkering ved ungdomsskolen og Dokkahallen merkes opp med maling på dekket.

Parkeringsområdet P6 er delt i en oppstillingsplass og en av -og påstigningslomme.

Parkeringslommer skal ha kantstein og oppmerking.

### § 7.4 Torg (gangareal)

Adkomstplass utformes som gangareal/plass med trinn/avvisende kantstein mot kjørbare arealer.

## **§8 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER**

### § 8.1 Offentlig friområde generelt

Det skal ikke foretas hogst eller terrenginngrep som ødelegger naturkarakteren i friområdet.

### § 8.2 Skiløype

Trasé for skiløype gjennom F1 fra barneskolen og ut til Nedre Smebyveg via innkjørningen til barnehagen.

## **§ 9 SPESIALOMRÅDER**

### § 9.1 Idrettsanlegg

Området brukes til fotballstadion. Tribuner, gjerder og skilttavler skal settes i stand, estetisk og funksjonelt.

## **KULTURMINNER**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og ev. vilkårene for dette.



# Nordre Land kommune

**Adresse:** Postboks 173, 2882 Dokka

**Telefon:** 61 11 60 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Land kommune

<b>Kommunenr.</b>	3448	<b>Gårdsnr.</b>	123	<b>Bruksnr.</b>	110	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Skolegata 18, 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.

<b>Gebyr</b>	<b>Fakturert beløp i 2025</b>
A Konto Vannavgift	243,75 kr
Innbetalt A-konto vann	-765,00 kr
Fastgebyr avløp	1 991,88 kr
A konto vannavgift i år	224,25 kr
Fastavgift avløp i år	1 832,52 kr
Vannavgift etter måler	425,00 kr
Kloakkavgift etter måler	500,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	3 995,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	595,00 kr
240L Restavfall	5 125,00 kr
Fastavgift vann i år	1 509,38 kr
A Konto Kloakkavgift	362,50 kr
Innbetalt A-konto kloakk	-900,00 kr
Fastgebyr vann	1 640,62 kr
A konto avløpsavgift i år	333,50 kr
<b>Sum</b>	<b>17 113,40 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsavgift	0%	1	620.00	1/1	0 %	620,00 kr	310,00 kr
240L Restavfall	25%	1	5625.00	1/1	0 %	5 625,00 kr	2 812,50 kr
Fastavgift vann i år	15%	1	3162.50	1/1	0 %	3 162,50 kr	1 581,25 kr
Fastavgift avløp i år	15%	1	3852.50	1/1	0 %	3 852,50 kr	1 926,25 kr
A konto avløpsavgift i år	15%	16	69.00	1/1	0 %	1 104,00 kr	552,00 kr
A konto vannavgift i år	15%	16	46.00	1/1	0 %	736,00 kr	368,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1664708	2.40	1/1	0 %	3 995,00 kr	1 997,50 kr
					<b>Sum</b>	<b>19 095,00 kr</b>	<b>9 547,50 kr</b>

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 EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

## Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**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](https://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, skadedyr, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, 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 forbindelse 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.