



Tilstandsrapport



 Enebolig

 Birivegen 16, 2836 BIRI

 GJØVIK kommune

gnr. 180,182, bnr. 70,43, snr. 0,0

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 425 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22479-1062

Eiendomsverdi ref nr: ZA1806

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

Uavhengig Takstingeniør

post@kl-tb.com

952 99 683



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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1954, med tilbygg og ombygginger fra 1976/1977, og fremstår med eldre standard og begrensede oppgraderinger sett opp mot dagens forventninger. Bygningen bærer preg av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov på flere bygningsdeler, og det må påregnes både løpende vedlikehold og større oppgraderinger for å opprettholde tilfredsstillende teknisk tilstand.

Det er registrert vesentlige avvik ved taktekkning og beslagløsninger, med skader, mangelfulle detaljer og alder som tilsier økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i takkonstruksjonen. Loft/takkonstruksjon var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Vinduer og dører fremstår i hovedsak som eldre og slitte, med tegn til kondensering, værslitasje, råteskader og behov for vedlikehold eller gradvis utskifting.

Innvendig er det registrert betydelige skjevheter og høydeavvik i gulvkonstruksjonene, spesielt i loftsetasjen, hvor målt avvik overstiger det som normalt forventes. Årsak til forholdene er ikke nærmere undersøkt. Det er videre registrert avvik ved pipe og ildsted, samt flere sikkerhetsmessige forhold knyttet til trapper og rekkverk.

Rom under terreng fremstår med tydelige tegn til fuktpåvirkning. Det er registrert forhøyede fuktverdier, synlig fuktighet på gulv og murflater samt fukt- og råteskader i treverk. Forholdene indikerer fuktbelastning mot konstruksjonene, og det må påregnes videre undersøkelser og tiltak knyttet til drenering, fuktsikring og utskifting av skadde materialer.

Badet i loftsetasjen er opplyst oppgradert omkring år 2000, men uten dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Våtrommet fremstår med eldre løsninger og alder som tilsier økt risiko for svikt i overflater, membran- og slukløsninger. Flere bygningsdeler har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tekniske installasjoner fremstår hovedsakelig fra byggeperioden, med naturlig ventilasjon, eldre ventilasjonsløsninger og eldre vann- og avløpsinstallasjoner. Varmtvannstanken har passert forventet levetid, og det er registrert avvik ved elektrisk tilkobling basert på visuelle observasjoner.

Samlet sett fremstår boligen med et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, hvor flere bygningsdeler har oppnådd høy alder og redusert teknisk tilstand. Det må påregnes både videre undersøkelser og større utbedringstiltak i tiden fremover.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra

henholdsvis 1954 og 1976/1977, utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak teknet med betongtakstein. Vinduer består i hovedsak av trevinduer med koblet glass, og ytterdører er utført i teak og malt treverk. Terrasser og balkonger er oppført med trekonstruksjoner og terrassebord i tre. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består i hovedsak av himlingsplater i tak, tapet, panel og strie på vegger, samt parkett, laminat og teppegulv på gulv. Gulv på grunn er utført i betong, mens etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Boligen har innvendige trapper i trekonstruksjon mellom etasjene og hovedsakelig malte fyllingsdører som innvendige dører. Teglsteinspipe med tilknytning til ildsteder i flere etasjer. Sot- og feieluke er etablert i kjeller. Rom under terreng er delvis innredet med blant annet kjellerstue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i loftsetasjen er opplyst oppgradert omkring år 2000. Våtrommet er utført med fliser på vegger, himlingsplater i tak og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, veggmontert toalett og bidé, dusjhjørne, badekar samt opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk med vinylbelegg ført til sluk og klemt under klemring. Ventilasjon er utført med elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og kjøl-/fryseskap. Ventilator med avtrekk til det fri.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i hovedetasjen med tapet på vegger og teppegulv. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i kobberrør og synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom veggventiler og naturlig avtrekk. Det elektriske anlegget fremstår hovedsakelig utført med synlig ledningsopplegg, med enkelte innslag av skjulte installasjoner. Sikringskap med automatsikringer.

Boligens oppvarmingskilder består av elektriske panelovner, gulvvarme på bad, varmepumpe og vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur er oppført i betongstein, med konstruksjoner fra både opprinnelig byggeår og senere tilbygg/ombygginger. Terrenget rundt boligen består hovedsakelig av plenarealer og gårdsplass. Utvendige avløpsledninger er utført i plast, mens utvendig vannledning er utført med jernrør.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke kjent utført med radonperre. Innvendige og utvendige trapper har mangler

Beskrivelse av eiendommen

ved rekkverk og håndløpere. Det er videre registrert åpninger i rekkverk og mellom trinn som er større enn dagens sikkerhetsnivå, samt rekkverk på balkong/terrasse med lavere høyde enn dagens anbefalte krav.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 425 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 270 m ² |
| Totalpris | 5 000 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak samsvarer med dagens bruk. Det er et mindre avvik i boligens loftsetasje, hvor bad er oppgradert i senere tid, det har da blitt gjort en utvidelse av badet. De øvrige rom samsvarer med det som er registrert i kommunens arkiver.

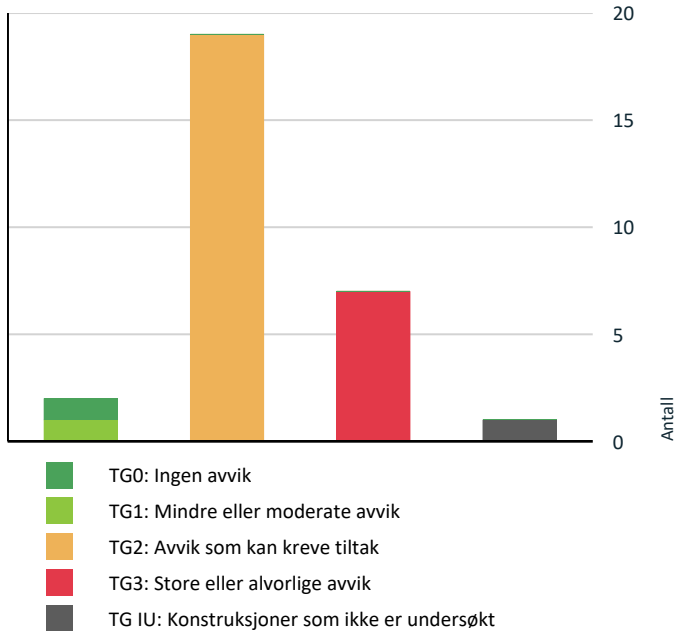
Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

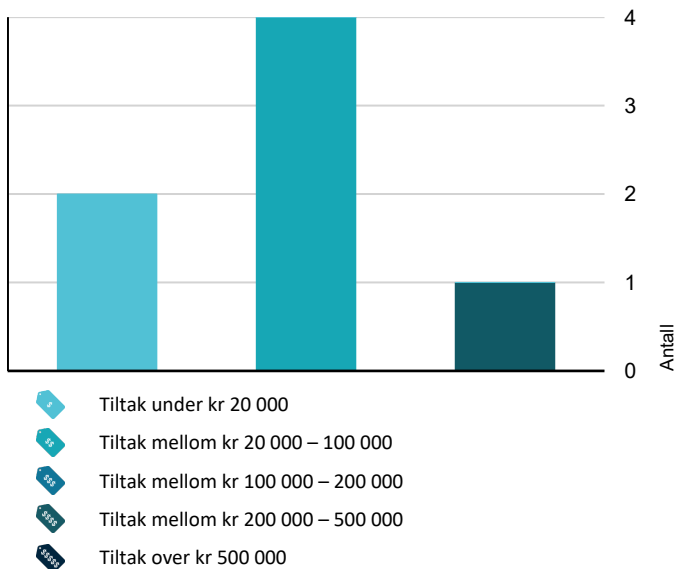
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)









TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK








- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

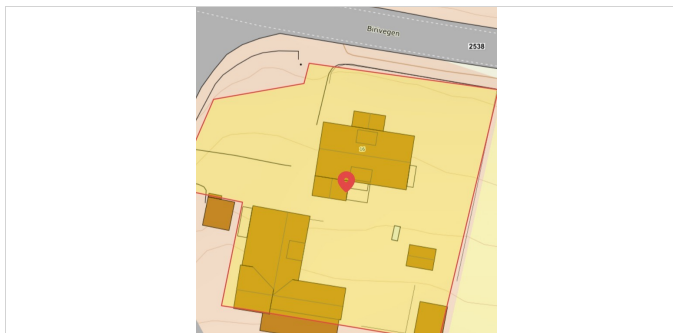
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1954

Kommentar
Basert på opplysninger fra
kontaktperson.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygningen fremstår med eldre standard og begrensede oppgraderinger sett opp mot dagens forventninger.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein. Kontaktperson opplyser at taktekingen ble utskiftet i 1988.

Taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone.

Årstall: 1988 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert både for taktekingen og undertaket.

Det er registrert skader og avvik på taktekingen. Det er observert manglende takstein, samt for korte steiner i underkant av takoppløft, noe som kan medføre redusert overlapp og økt risiko for vanninntrengning ved nedbør og vindpåvirkning. Taktekingen er mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres utbedring av skader og mangler på taktekingen, inkludert utskifting av manglende takstein og utbedring av for korte steiner ved takoppløft for å sikre tilstrekkelig overlapp.

Videre bør det vurderes utskifting av både takteking og undertak, da mer enn forventet brukstid er passert.

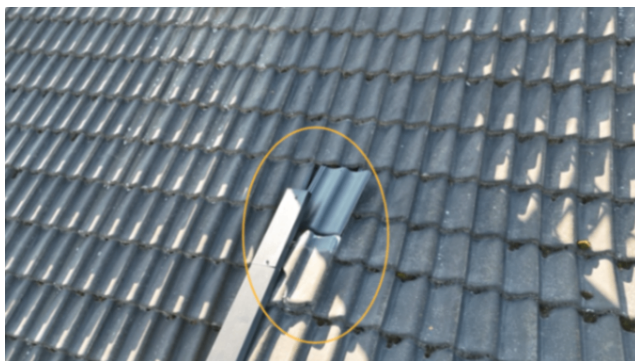
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning, fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet som er satt omfatter kun utbedring av skader og mangler på taktekingen. Ved utskifting av hele taktekingen med undertak må det innhentes estimat fra entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takstein ved pipe er skyvet ned, det ser ut til at det er tettet mellom beslag og takstein med byggsaum, dette egner seg ikke som tetting på tak.



Taktekkingen er mangelfull, her er det åpent rett ned på undertaket, dette medfører en svært høy risiko for vanninntrengning i takkonstruksjonen.



Her er taksteinen under takoppløft kappet for korte, dette medfører at vann enkelt vil kunne komme inn mellom stein og beslag.

Tilstandsrapport



Løs takstein ligger på takoverbygg.



Store mengder mose i takrenne.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i metall.
Besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.

Årstall: 1988 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert flere avvik ved takets beslag og vannavledningssystem. Utvendige beslag har utettheter, og det er påvist mangelfulle beslagløsninger, noe som medfører økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i konstruksjonen.

Takrenner har store deformasjoner og er svært tilstoppet av mose, noe som reduserer funksjonen og kan føre til overløp av vann mot fasade og konstruksjoner. Det er videre registrert ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, hvilket ikke er i tråd med gjeldende sikkerhetskrav for tilkomst til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utbedres utettheter og mangelfulle beslagløsninger for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Takrenner må renses og eventuelt rettes eller skiftes ut for å sikre god vannavledning og unngå overløp mot fasade og bygningsdeler.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å redusere fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Tilfredsstillende adkomst til pipe for feier må etableres for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende krav.

Kostnadsestimatet som er satt omfatter kun enkeltstående tiltak for å utbedre påviste forhold. Ved større utskiftninger eller oppgraderinger bør det innhentes estimat fra entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takrenner har store deformasjoner.



Taknedløp er trolig tilkoblet det gamle dreneringssystemet fra 1976. Dette kan på grunn av alder være tilstoppet, og ved å lede vannet inn i det gamle systemet er det økt risiko for vanninntrengning i grunnmur.



Deformasjon på takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra henholdsvis 1954 og 1976. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som gir økt risiko for oppfukning og redusert uttørking av trekonstruksjonen.

Det er påvist værslitt og oppsprukket kledning på deler av fasadene.

I etterkant av befaringen har selger utført stedvis utskifting av deler av ytterkledningen samt overflatebehandling som følge av påviste råteskader under befaringen. Det må imidlertid bemerkes at dette kun gjelder utvalgte steder, og at det fortsatt forekommer kledning med råteskader. Vær oppmerksom på at råteskadene er observert på deler av fasadene, men det kan forekomme ytterligere skader andre steder som ikke er undersøkt i detalj.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader i trekonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket kledning bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere nedbrytning og redusere risiko for råte og fuktskader.

Arbeidet med utskifting og overflatebehandling av kledning er kun kontrollert visuelt. Det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold og kontroll for å sikre at tiltakene har ønsket effekt.



Råteskadet kledning er registrert.



Kledningen fremstår som værslitt.



Værslitt kledning, med råteskader i nedrekant.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft/takkonstruksjon er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. Sett i sammenheng med registrerte skader på taktekking kan skjulte fukt- eller følgeskader i takkonstruksjonen ikke utelukkes.

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det er registrert flere avvik ved vinduene. Enkelte vinduer er trege å åpne og lukke, noe som indikerer slitasje i beslag og/eller deformasjoner i karm og ramme.

Det er videre påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, noe som kan medføre økt risiko for luftlekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Flere vindusglass viser tegn til innvendig kondensering, noe som normalt skyldes svikt i isolerglass og redusert isolasjonsevne.

Det er registrert vinduer med fukt- og råteskader i karm/ramme, samt generelt slitte overflater med sprekkdannelser i trevirket. Dette indikerer at flere av vinduene har oppnådd eller passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduer med påvist fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning og redusere risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Vindusglass med tegn til innvendig kondensering indikerer svikt i isolerglass og bør skiftes. Slike forhold medfører redusert isolasjonsevne, økt varmetap og kan bidra til kondensproblematikk.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres. Dersom dette skyldes deformasjoner eller slitasje i karm og ramme, kan utskifting være nødvendig.

Avvik ved innsettingsdetaljer bør utbedres for å begrense luftlekkasjer og redusere risiko for fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen.

Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av vinduer som har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

Kostnadsestimatet som er satt omfatter et ca. overslag for utskifting av boligens vinduer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Glass har sprukket, karm er slitt.



Vinduer fremstår som gamle og slitte. Må regnes utskiftet.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i teakutførelse. Balkongdører i malt tre med koblet glass.

Årstall: 1977

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer rundt dører, noe som kan medføre økt risiko for luftlekkasjer og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Enkelte glass viser tegn til innvendig kondensering, noe som indikerer svikt i glassoppbyggingen og redusert isolasjonsevne.

Karm og ramme fremstår utvendig værslitt, med sprekkdannelser i trevirket. Dette indikerer slitasje over tid og økt risiko for fuktpåvirkning og videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Avvik ved innsetningsdetaljer bør utbedres for å redusere risiko for luftlekkasjer og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Glass med tegn til innvendig kondensering indikerer svikt i glassoppbyggingen og bør vurderes skiftet, da dette medfører redusert isolasjonsevne.

Værslitte karmen og rammer med sprekkeformasjoner i treverket bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre nedbrytning og redusere risiko for fuktpåvirkning.



Ytterdør i teakutførelse.



Balkongdør i hovedetasjen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er oppført med bjelkelag i trekonstruksjon, med overdekke av terrassebord i tre.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran på balkong i 2. etasje. Dette medfører økt risiko for svikt i tettesjiktet og påfølgende fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Det er registrert værslitt og stedvis oppsprukket trevirke i overflater, rekkverk og panel. Dette indikerer vedlikeholdsbehov og økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettesjikt/membran bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes ut for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere nedbrytning og redusere risikoen for fuktopptak og følgeskader.



INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i himlingen består i hovedsak av himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger består i hovedsak av tapet, trepanel og strie.

Innvendige overflater på gulv består i hovedsak av parkett, laminat og teppegulv.

Overflatene vurderes som i normal stand, tatt alder i betraktning. Det må forventes noe slitasje, da overflatene i stor grad er fra 1977.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn er utført i betong. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjon.

Det er registrert høydeavvik i gulv:

Gulv på grunn: målt høydeforskjell inntil ca. 30 mm i rom.
Hovedetasje: målt høydeforskjell inntil ca. 35 mm i rom.
Loftetasje: målt høydeforskjell inntil ca. 55 mm i rom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeavvik i gulv på henholdsvis ca. 30 mm i gulv på grunn, ca. 35 mm i hovedetasjen og ca. 55 mm i loftsetasjen, målt innenfor de enkelte rom. Avvikene overstiger det som normalt forventes av planhet i gulv og representerer skjevheter i konstruksjonene.

Årsaken til avvikene er ikke nærmere vurdert. Slike forhold kan forekomme som følge av setninger, deformasjoner i bjelkelag eller variasjoner i utførelse. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen for å avklare årsak eller omfang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte høydeavvik er betydelige og overstiger det som normalt forventes av planhet i gulv. Forholdet kan påvirke bruksegenskaper, møblering, tilpasning mot innredning/listverk og overliggende gulvoverflater.

Årsak og omfang er ikke avklart, og det anbefales nærmere undersøkelser før eventuelle utbedringstiltak vurderes. Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller konstruktive inngrep.

Kostnadsestimatet omfatter kun ytterligere undersøkelser av påviste forhold. Ved eventuelle utbedringer må det innhentes overslag fra entreprenør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe med tilknytning til ildsteder i flere etasjer. Sot- og feieluke er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er registrert sprekker og/eller riss i pipen. Dette kan medføre svekkelser i pipens overflater og økt risiko for lekkasje av røykgasser og varme til omkringliggende konstruksjoner.

Det mangler ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet. Dette er et avvik fra gjeldende krav til brannsikkerhet ved bruk av ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipe med registrerte sprekker/riss bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov for å sikre forsvarlig funksjon og redusere risiko for brann og røykgjennomslag.

Det må etableres ildfast plate i henhold til gjeldende krav for å ivareta tilfredsstillende brannsikkerhet. Manglende ildfast plate øker risikoen for antennelse av gulv og omkringliggende materialer ved bruk av ildstedet.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvd, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner

Kostnadsestimatet som er satt omfatter kun ytterligere undersøkelser av pipe, samt etablering av ildfast plate under ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende ubrennbar plate under/foran vedovn.



Avrenning av sotvann fra luke på pipe.

Tilstandsrapport



Oppsprekking.



Flassing av pipens overflatebehandling.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er delvis innredet. Kjellerstue er innredet med panelte vegger og laminatgulv.

Øvrige kjellerarealer er ikke innredet og har hovedsakelig synlige overflater av betong og murverk.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er ved fuktmålinger registrert forhøyede fuktverdier i trevegger i underetasje/kjeller. På bakgrunn av dette er hulltaking ikke foretatt, da konstruksjonen allerede fremstår med tydelige indikasjoner på fuktpåvirkning.

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i både kjellergulv og grunnmurer. Videre er det påvist synlig fuktighet på mur- og gulvoverflater i kjeller.

I treverk i underetasje/kjeller er det registrert synlige fukt- og råteskader.

Forholdene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonene, med risiko for videre skadeutvikling og redusert levetid på bygningsmaterialer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Registrerte forhold tilsier at det må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak i underetasje/kjeller.

Årsak til fuktpåvirkningen må avklares nærmere, og det bør forventes behov for tiltak knyttet til fuktsikring, drenering, uttørking og utskifting av skadde materialer.

Ved fortsatt fuktbelastning vil det være risiko for videre utvikling av fukt- og råteskader, samt redusert inneklime og levetid på konstruksjonene.

Det bemerkes at skjulte skader og større omfang enn det som er synlig ved befaring ikke kan utelukkes.

Kostnadsestimatet som er satt er kun for ytterligere undersøkelser av konstruksjonen og påviste forhold. For estimat for utbedring bør det innhentes tilbud fra en entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig vann på gulv i kjeller.



Synlig vann på gulv i kjeller.



Synlig tegn på innvendig trepanel på økt fuktbelastning, dette bekrefte ved fuktmåling i trepanelet.

Tilstandsrapport



Registrert grenseverdier for fuktpåvirkning.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapper mellom etasjene utført i trekonstruksjon. Det er registrert sikkerhetsavvik for trappene, nærmere beskrevet under punktet for helse, miljø og sikkerhet.

Årstall: 1977 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

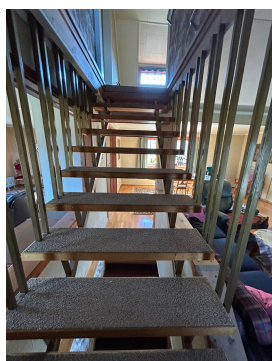
Det er registrert knirk i trappene, samt slitasje på overflatene. Det er også registrert sikkerhetsavvik, som er nærmere beskrevet under punktet for helse, miljø og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres knirk og slitasje på trappene for å sikre trygg bruk og forlenge trappenes levetid.

Sikkerhetsavvik må utbedres for å redusere risiko for fall og personskaade.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig malte fyllingsdører.

Årstall: 1977 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist at enkelte dører tar i karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på karm og terskel.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dører og tilhørende bygningsdeler.



Dør tar i karm.

Tilstandsrapport



Dør tar i terskel.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Kontaktperson opplyser at badet ble oppgradert omkring år 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Vurderingen er utført på bakgrunn av visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert, og det er derfor usikkerhet knyttet til våtrommets tekniske utførelse og gjenværende levetid.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet er utført med fliser på vegg og himlingsplater i tak.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater og overflateløsninger fremstår med alder og slitasje som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Våtrommet er utført etter eldre byggeskikk og har løsninger som avviker fra dagens anbefalte utførelser og krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør vurderes rehabilitert for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Alder og slitasje medfører økt risiko for fuktskader og redusert bestandighet mot vannpåvirkning, spesielt siden utførelsen avviker fra dagens anbefalinger og krav til våtrom.



Overgang mellom flis og belegg er ikke forenelig med dagens løsninger.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinylbelegget på gulvet viser tegn til alder og bruksslitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er vurdert å være passert, noe som medfører økt risiko for svekket tetthet og skader i overflatesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinylbelegget bør vurderes for utskifting eller utbedring for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner som følge av svekket overflatesjikt.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk med vinylbelegg på gulv, ført til sluk og klemt under klemring. Veggene er utført med smøremembran.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og tettesjikt-løsninger, og skjulte løsninger er ikke kontrollert.

Årstall: 2000 **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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran- og slukløsningen fremstår med alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eldre tettesjikt- og slukløsninger innebærer økt risiko for svikt, lekkasjer og fuktpåvirkning i konstruksjonene.

Sluket under badekaret har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring, noe som vanskeliggjør kontroll av tilstand, tilslutninger og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av membran- og slukløsning, da alder og slitasje gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilgang til sluk under badekar bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at eventuelle feil eller tilstoppinger kan oppdages og utbedres før det oppstår skader.



Sluk i dusjsonen.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsinnredning, veggmontert toalett og bidé, dusjhjørne og badekar. Det er etablert vann- og avløpsopplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson



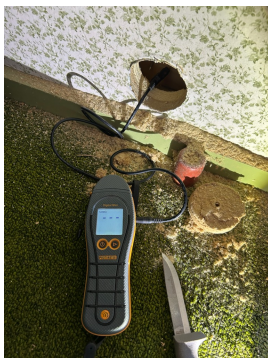
LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med fuktmåling i tilstøtende konstruksjon ved dusjsonen. Det ble ikke registrert unormale forhold i det undersøkte området på befaringstidspunktet.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll og kan ikke utelukke skjulte skader eller fuktproblematikk i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet.

Manglende bruksfunksjoner kan medføre redusert brukervennlighet og lavere standard, samt økt risiko for slitasje og skader over tid.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator er av eldre dato, 1977. Eldre ventilatorer har normalt lavere kapasitet og svakere osoppfang sammenlignet med dagens løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av kjøkkenventilatoren til en nyere modell med bedre kapasitet og osoppfang.

Dagens ventilator har redusert funksjon sammenlignet med moderne løsninger, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for lukt og fettavleiringer i kjøkkenet.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom med tapet på vegger og teppe på gulv. Rommet er utstyrt med toalett og enkel servant.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Toalettrommet mangler ventilering. Begrenset luftutskiftning medfører økt risiko for fuktbelastning og redusert inneklime.

Gulvet er utført med teppegulv, som har begrenset bestandighet og rengjøringsvennlighet i rom med sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering, for eksempel mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og redusere risiko for fuktbelastning og dårlig inneklime.

Teppegulvet bør vurderes skiftet ut til et mer egnet og rengjøringsvennlig gulvmateriale for rom med sanitærinstallasjoner. Kombinasjonen av manglende ventilering og organiske/gamle overflatematerialer i rom med sanitærinstallasjoner medfører forhøyet risiko for fuktbelastning, lukt og hygieniske utfordringer.

Kostnadsestimatet omfatter enkel utbedring av påviste forhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i kobberrør.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for tilstoppinger, lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



Synlige avløpsrør i plast.

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på tilluft gjennom veggventiler og naturlig avtrekk.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Ventilasjonsløsningen har begrenset luftutskiftning i deler av boligen. Mangelfull ventilering medfører økt risiko for fuktbelastning, kondens og redusert innelima.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilering kan føre til økt risiko for fuktproblemer, kondens og dårlig innelima, noe som igjen kan gi helseplager og skader på bygningskonstruksjonen.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjelleren.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken har en elektrisk tilkobling som ikke tilfredsstillende dagens anbefalte utførelse, basert på visuelle observasjoner.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting, da den har passert forventet levetid og det er økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.



Varmtvannstanken.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår i hovedsak utført med synlig ledningsopplegg, med enkelte skjulte føringer/installasjoner. Sikringssskap er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Inntak og sikringssskap

3. 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 Ja Jeg er ingen fagperson innen EL, anbefaler derfor en utvidet el-kontroll av sertifisert firma.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj. Det er kun foretatt en visuell kontroll uten funksjonstesting. Det forutsettes at anlegget er utført av autorisert installatør og i henhold til gjeldene forskrifter på installasjonstidspunktet. For full vurdering anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.



Sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er gjengravd og derfor ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering antas å være fra 1977.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

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.

Byggets alder tilsier at grunnmuren har begrenset eller manglende utvendig fuktsikring sammenlignet med dagens løsninger. Det er kun registrert utvendig fuktsikring av muren på deler av fasadene.

Dreneringssystemet har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Eldre dreneringsløsninger har generelt redusert funksjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning mot konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere ny utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonene under terreng.



Utvendig fuktsikring av grunnmuren er synlig kun på deler av fasadene, og denne er trolig fra 1977.

Tilstandsrapport



Ikke synlig fuktsikring av grunnmuren utvendig.



Ikke synlig fuktsikring av grunnmuren utvendig. Vann fra varmepumpen kan trenge ned langs grunnmuren og inn i konstruksjonen.



Ikke synlig fuktsikring av grunnmuren utvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betongstein. Det er registrert grunnmurskonstruksjoner fra både opprinnelig byggeår 1954 og fra senere bygningsarbeider i 1977.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren. Slike forhold kan oppstå som følge av alder, setninger eller belastninger i konstruksjonen.

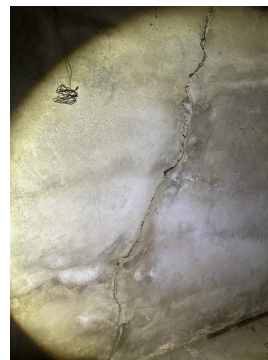
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

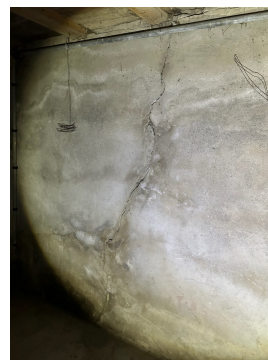
Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning eller ytterligere setningsskader.



Sprekkdannelser i utvendig puss på grunnmuren.



Registrert sprekkdannelse i grunnmuren.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen er opparbeidet med plenarealer, delvis beplantning og terrassearealer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Terrenget rundt boligen har stedvis begrenset fall fra grunnmuren. Dette, sammen med byggets alder, kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling og fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er utført i plast.
Utvendig vannledning er utført med jernrør.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Eldre ledningsanlegg har generelt økt risiko for korrosjon, lekkasjer, redusert kapasitet og funksjonssvikt sammenlignet med nyere løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere fornyelse eller utskifting som en del av langsiktig vedlikeholdsplan.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer, korrosjon, redusert kapasitet og funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

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 bygningsfaglige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er registrert flere forhold som påvirker personsikkerhet, herunder manglende rekkverk på innvendig og utvendig trapp, manglende håndløper i innvendig trappeløp, for lave rekkverk på balkong/terrasse samt åpninger i rekkverk og mellom trinn som er større enn dagens sikkerhetsnivå. Forholdene medfører økt risiko for fall og personskade. Det er ikke utført radonmålinger, og bygningen er ikke kjent utført med radonsperre. Radonnivået er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende radonsperre og ukjent radonnivå medfører usikkerhet om innemiljøet og økt helserisiko.

Rekkverk og håndløpere på innvendige og utvendige trapper samt balkong/terrasse bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger. Manglende eller utilstrekkelige rekkverk og håndløpere gir økt risiko for fall og personskade.

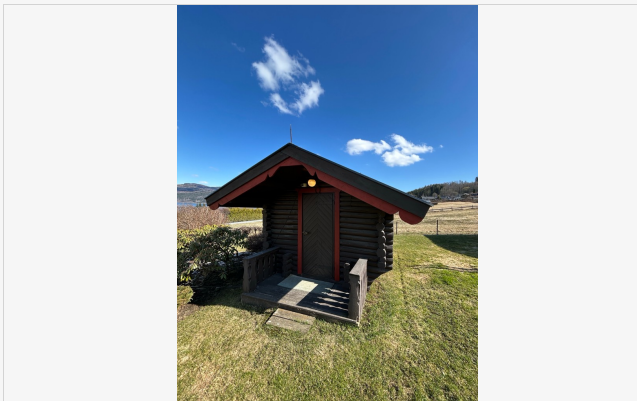


Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

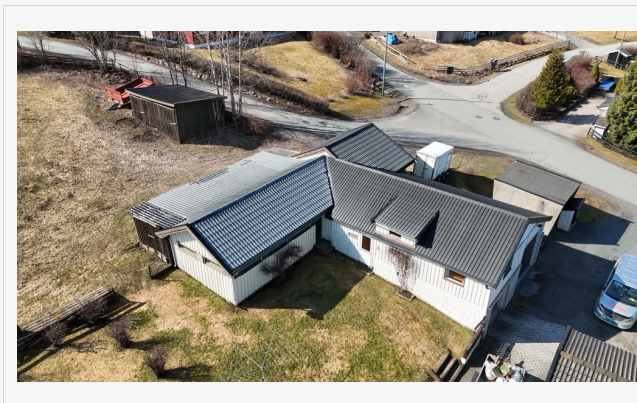
Bygget fremstår normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Stabburet er oppført med vegger i laftekonstruksjon. Takkonstruksjonen er utført som saltak, teknet med metalltakplater.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1958

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasjebygningen fremstår oppført over flere byggetrinn/etapper. Bygningen er oppført med gulv på grunn i betong, ringmur i betong og vegger i bindingsverkskonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er utført som saltak og teknet med metalltakplater.

Garasjen er inndelt i flere rom, herunder garasjeplass for bil, garasjeplass for traktor, verkstedrom samt kombinert garasje-/verkstedareal. I 2. etasje over deler av bygningen er det innredet oppholdsarealer med blant annet kjøkken, toalett og stue.

Garasjebygningen er ikke tilstandsvurdert, og ovenstående er kun en enkel bygningsbeskrivelse basert på visuelle observasjoner foretatt ved befarings.

Det er registrert varierende standard og vedlikeholdstilstand på bygningen, og det må påregnes vedlikeholdsarbeider og reparasjoner.

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
270 m²/270 m²

Enebolig: Vindfang, Trapperom, 2 Hall, Toalettrom, Kjøkken, Stue m/trapp, Uisolert vinterhage, 3 Soverom, Loftstue, Bad, Kjellerstue, Lagerrom, 4 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Stabbur, Garasje
Bruksareal andre bygg: 155 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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 6 250 000

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

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Markedsvurderingen er gjort på grunnlag av eiendommens fysiske egenskaper, registrert teknisk tilstand, beliggenhet, tomteforhold og sammenlignbare omsetninger i nærområdet. Vurderingen forutsetter normal eksponering i markedet og ordinær kjøperinteresse.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDAT O | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|---------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Birivegen 10 ,2836 BIRI 174 m ² 2014 2 sov | 11-05-2025 | 5 000 000 | 5 000 000 | | 5 000 000 | 28 736 |
| 2 Konvallvegen 5 ,2836 BIRI 122 m ² 1971 3 sov | 25-03-2025 | 3 150 000 | 3 360 000 | | 3 360 000 | 24 889 |
| 3 Ryllikvegen 10 ,2836 BIRI 170 m ² 1977 4 sov | 03-06-2025 | 3 350 000 | 4 100 000 | | 4 100 000 | 20 812 |
| 4 Kielgata 22 ,2836 BIRI 220 m ² 1989 4 sov | 23-11-2024 | 4 300 000 | 4 300 000 | | 4 300 000 | 19 545 |
| 5 Ryllikvegen 16 ,2836 BIRI 213 m ² 1976 4 sov | 23-06-2024 | 4 300 000 | 4 050 000 | | 4 050 000 | 15 945 |
| 6 Ryllikvegen 3 ,2836 BIRI 218 m ² 1977 3 sov | 21-04-2024 | 3 550 000 | 3 475 000 | | 3 475 000 | 15 940 |
| 7 Disetvegen 5 ,2836 BIRI 209 m ² 1973 5 sov | 22-10-2018 | 3 250 000 | 2 900 000 | | 2 900 000 | 13 876 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|-----|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 5 900 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 3 130 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 2 750 000 |

Stabbur

| | | |
|--|-----|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 80 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - |
| Sum teknisk verdi - Stabbur | Kr. | 80 000 |

Garasje

| | | |
|--|-----|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 1 800 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 000 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 800 000 |

| | | |
|------------------------------------|-----|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 3 630 000 |
|------------------------------------|-----|------------------|

Tomteverdi

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

| | | |
|-------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 2 600 000 |
|-------------------|-----|-----------|

| | | |
|----------------------------|------------|------------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 2 600 000 |
|----------------------------|------------|------------------|

Kommentar

Oppgitt tomteverdi gjelder samlet vurdering av eiendommene gnr. 182 bnr. 43 og gnr. 180 bnr. 70.

Tomteverdien er skjønnsmessig fordelt slik:

Birivegen 16 – gnr. 182 bnr. 43: kr 750 000,-
Gnr. 180 bnr. 70: kr 1 850 000,-

Samlet markedsverdi for begge eiendommene er vurdert til kr 5 000 000,-.

Markedsverdien er skjønnsmessig fordelt slik:

Gnr. 182 bnr. 43: kr 3 150 000,-
Gnr. 180 bnr. 70: kr 1 850 000,-

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen med gnr. 180 bnr. 70 er bebygd med et uthus på ca. 23 m², og eiendommen vurderes derfor som bebygd tomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 6 250 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

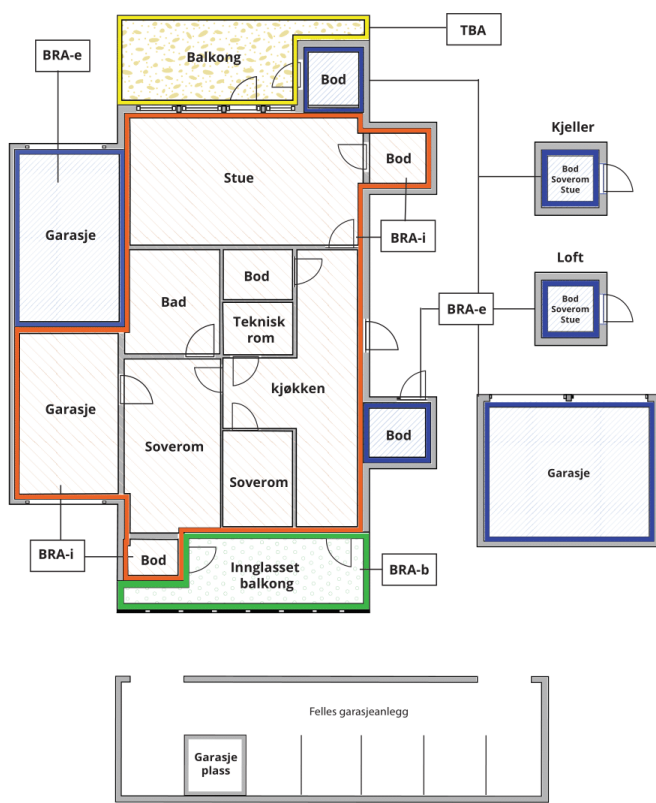
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk 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.

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Hovedetasje | 102 | | | 102 | 18 |
| Loftsetasje | 78 | | | 78 | 7 |
| Kjeller | 90 | | | 90 | |
| SUM | 270 | | | | 25 |
| SUM BRA | 270 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Hovedetasje | Vindfang, trapperom, hall, toalettrom, kjøkken, stue m/trapp, uisolert vinterhage | | |
| Loftsetasje | Soverom, soverom 2, hall, loftstue, soverom 3, bad | | |
| Kjeller | Kjellerstue, lagerrom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4 | | |

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrundning kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Kjeller: målt takhøyde fra ca. 1,88 m til 2,30 m.

Hovedetasje: målt takhøyde fra ca. 2,25 m til 2,40 m.

Loftsetasje: målt takhøyde fra ca. 2,16 m til 2,24 m.

Oppgitte høyder er basert på stikkprøvemålinger og kan variere noe innenfor de enkelte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak samsvarer med dagens bruk. Det er et mindre avvik i boligens loftsetasje, hvor bad er oppgradert i senere tid, det har da blitt gjort en utvidelse av badet. De øvrige rom samsvarer med det som er registrert i kommunens arkiver.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillede konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Stabbur

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 5 | | 5 | |
| SUM | | 5 | | | |
| SUM BRA | 5 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Allrom | |

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 150 | | 150 | |
| SUM | | 150 | | | |
| SUM BRA | 150 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|--|----------------------------|
| Etasje | | Garasje, garasje 2, verksted, verksted 2, gang, toalettrom, kjøkken, stue, annet | |

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 242 | 28 |
| Stabbur | 0 | 0 |
| Garasje | 0 | 150 |

Kommentar

| | |
|----------|---|
| Enebolig | Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e. I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser. |
| Stabbur | |
| Garasje | |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------|---------------|
| 16.4.2026 | Marius Lien | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3407 GJØVIK | 180 | 70 | 0 | 0 | 4242.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Hjemmelshaver

Brennum Per

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3407 GJØVIK | 182 | 43 | | 0 | 1441.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Birivegen 16

Hjemmelshaver

Berit Brennum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde sentralt på Biri i Gjøvik kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger. Adkomst fra privat veg med normal tilgjengelighet.

Kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Gode forbindelser til Gjøvik sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av 3407 KP2020-2032 -

Kommuneplanens

arealdel 2020-

2032

Eiendommen er også regulert av reguleringsplan 3407 05020194 -

Kronborg

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomst fra privat veg og fremstår som funksjonell for boligformål. Terrenget er svakt skrånende med naturlig avrenning av overflatevann. Utearealer består av gårdsplass, plen og øvrige opparbeidede arealer.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig oppført på eiet tomt. Det er ikke opplyst om forhold utover det som fremgår av grunnboken. Eventuelle tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser følger eiendommen og kan få betydning for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med grunnboksutskrift og eventuelle tinglyste dokumenter for nærmere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Energirapport | 09.05.2026 | Energimerking utført av undertegnede. | Gjennomgått | | Ja |
| Eiendomsverdi.no | 24.04.2026 | Opplysninger brukt i forbindelse med verdifastsettelse. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 24.04.2026 | Selgers egenerklæringsskjema. | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 24.04.2026 | Grunnboksutskrift for eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Offentlige planer | 24.04.2026 | Offentlige planer eiendommen omfattes av. | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 24.04.2026 | Situasjonskart over eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 24.04.2026 | Byggemeldte tegninger fra kommunen. | Gjennomgått | | Nei |



Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|---------------------------------------|
| 1 | 11.05.2026 | |
| 2 | 12.05.2026 | Medtatt gnr. 180 bnr. 70 i rapporten. |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)



Adresse

Birivegen 16, 2836 BIRI

 Dato for energimerking
09.05.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-293301

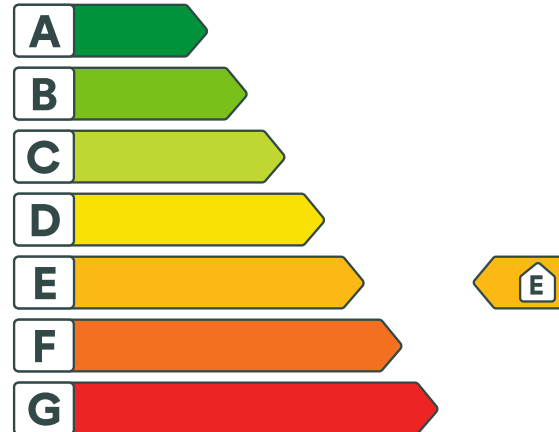
 Bygningskategori
Småhus

 Bygningsnummer
155692308

 Gårdsnummer
182

 Bruksnummer
43

 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
270,0 m²

 Oppvarmet bruksareal
220,0 m²

 Oppvarmet etasje
3

 Bygningsmateriale
Tre

 Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, 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
259,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
309,14 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
68 011 kWh



Birivegen 16, 2836 BIRI



Detaljerings

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Birivegen 16, 2836 BIRI



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 varmelementer 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



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>

Egenerklæring

Birivegen 16, 2836 BIRI

03 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|--------------|--------------|--------------|
| Birivegen 16 | Birivegen 16 | |

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?

Foreldre overførte boligen på Berit Røsnes i 2013, som arv med boret.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 17567322

Informasjon om selger

Selger

Røsnes, Berit Marie Brennum

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringseskjemaet. 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.

Generelt behov for oppussing/oppgradering

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 36406005

Egenerklærings skjema

Name

Berit M Brennum Røsnes

Date

2026-04-03

Identification



Berit M Brennum Røsnes



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Berit M Brennum Røsnes

03/04-2026
10:25:13

BankID OIDC
High

Egenerklaering-Tomtesalg_flat.pdf
Egenerklaering-Tomtesalg_flat.pdf

Signers:

| Name | Method | Date |
|-------------------------|--------|------------------|
| Brennum, Jøran | BANKID | 2026-05-12 20:26 |
| Røsnes, Berit M Brennum | BANKID | 2026-05-12 15:16 |



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Gjensidige

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Brennum, Jøran
Røsnes, Berit M Brennum

Egenerklæring for tomt salg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

3407-180/70/0/0 0, 2836 Biri

Informasjon om tomten

Adresse (må fylles ut)

Biriveien 16

Postadresse (må fylles ut)

2836

Bruksenhetsnummer

-

Tomtestørrelse (Må fylles ut)

4242 m2

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Jøran Brennum

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

joranbr2@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

481 27 343

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Planer og godkjenninger

1 Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensning

2 Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

3 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser

4 Foreligger det heftelser på eiendommen? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv heftelsene:

Er en del av regulert plan for tomter. Ligger inntil område med samme reg.plan

Generelt

5 Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Vann og avløp

6 Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

7 Har tomten privat brønn og/eller septik? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Biri

Dato: 08.05.26

Sign: _____

Vedlegg 1: Medselgere

Medselger 1

Berit Marie Brennum Røsnes

E-postadresse medselger 1

berit.brennum@gmail.com

Telefonnummer medselger 1

90830652

Medselger 2

E-postadresse medselger 2

Telefonnummer medselger 2

Medselger 3

E-postadresse medselger 3

Telefonnummer medselger 3

Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2

Gjensidige 

Dokumentet er elektronisk signert av:

Brennum, Jøran
Røsnes, Berit M Brennum

**GJØVIK KOMMUNE**

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik**Telefon:** 61 18 95 00**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.noUtskriftsdato:
24.03.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjøvik kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3407 | Gårdsnr. | 182 | Bruksnr. | 43 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Birivegen 16, 2836 BIRI | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr | Fakturert beløp i kroner | |
|--|--------------------------------|---------------------------------|
| Vann og avløp | 19140,- | |
| Renovasjon | 4954,- | |
| Feiegebyr | 885,- | |
| Slamtømming | ,- | |
| Eiendomsskatt | 8448,- | |
| Eiendomsskattetakst | 2113500,- | |
| Festeavgift, kommunal tomt | ,- | |
| Vannmåler | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| - Sist avlest dato | DD.MM.ÅÅÅÅ | |
| - Sist avlest målerstand (kubikkmeter) | | |
| Kommentar: | | |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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



SITUASJONSKART

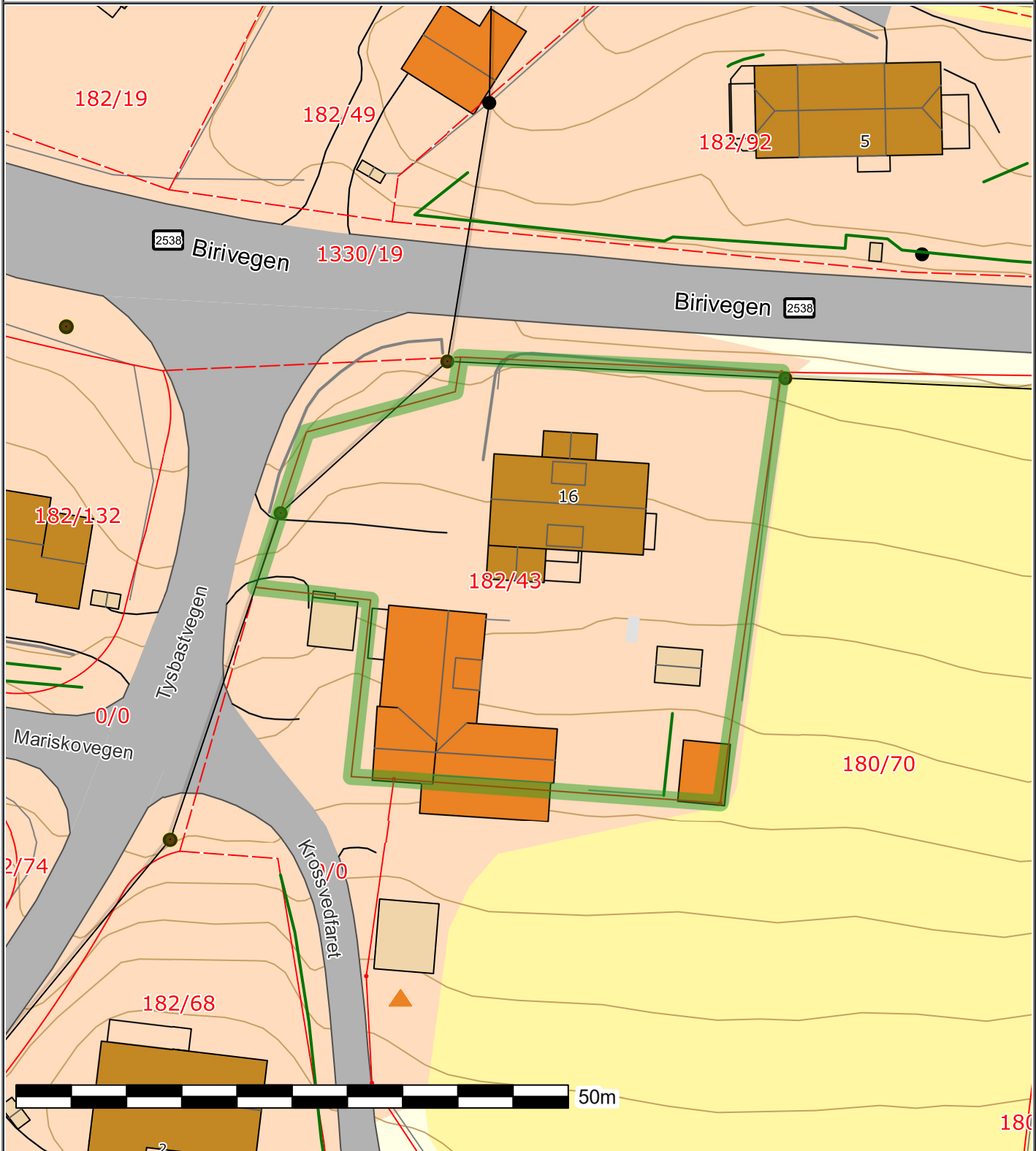
| | | | | |
|------------------|---|---------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 182 | Bnr: 43 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Birivegen 16, 2836 BIRI | | | |
| Hj.haver/Fester: | RØSNES BERIT M BRENNUM, ST. SUNNIVAS GATE 11, 2004 LILLESTRØM | | | |



**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 24/3-2026 Sign:

Målestokk 1:500



180

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.



SITUASJONSKART

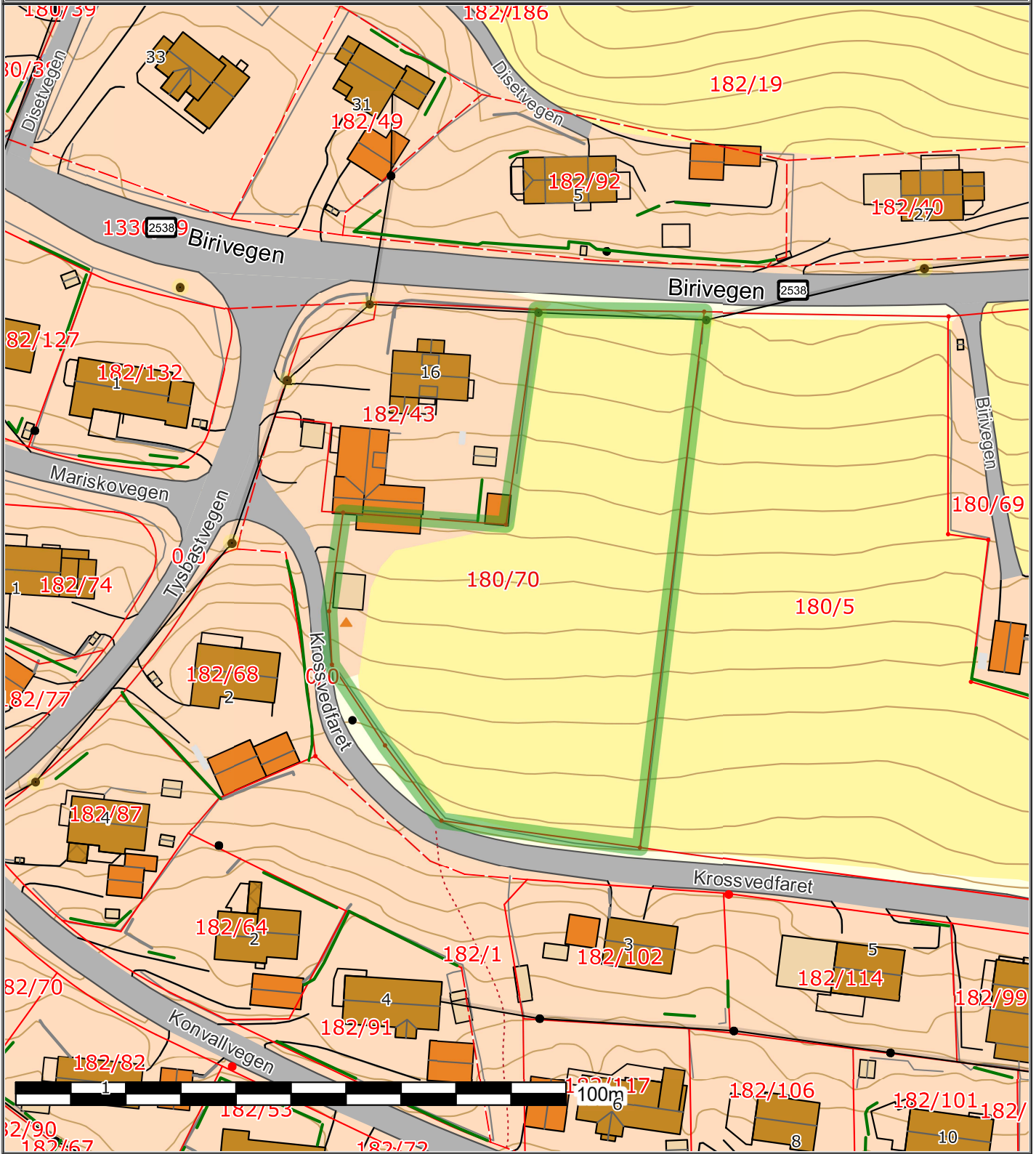
| | | | | |
|------------------|--------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 180 | Bnr: 70 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | | | |
| Hj.haver/Fester: | BRENNUM PER (død), | | | |



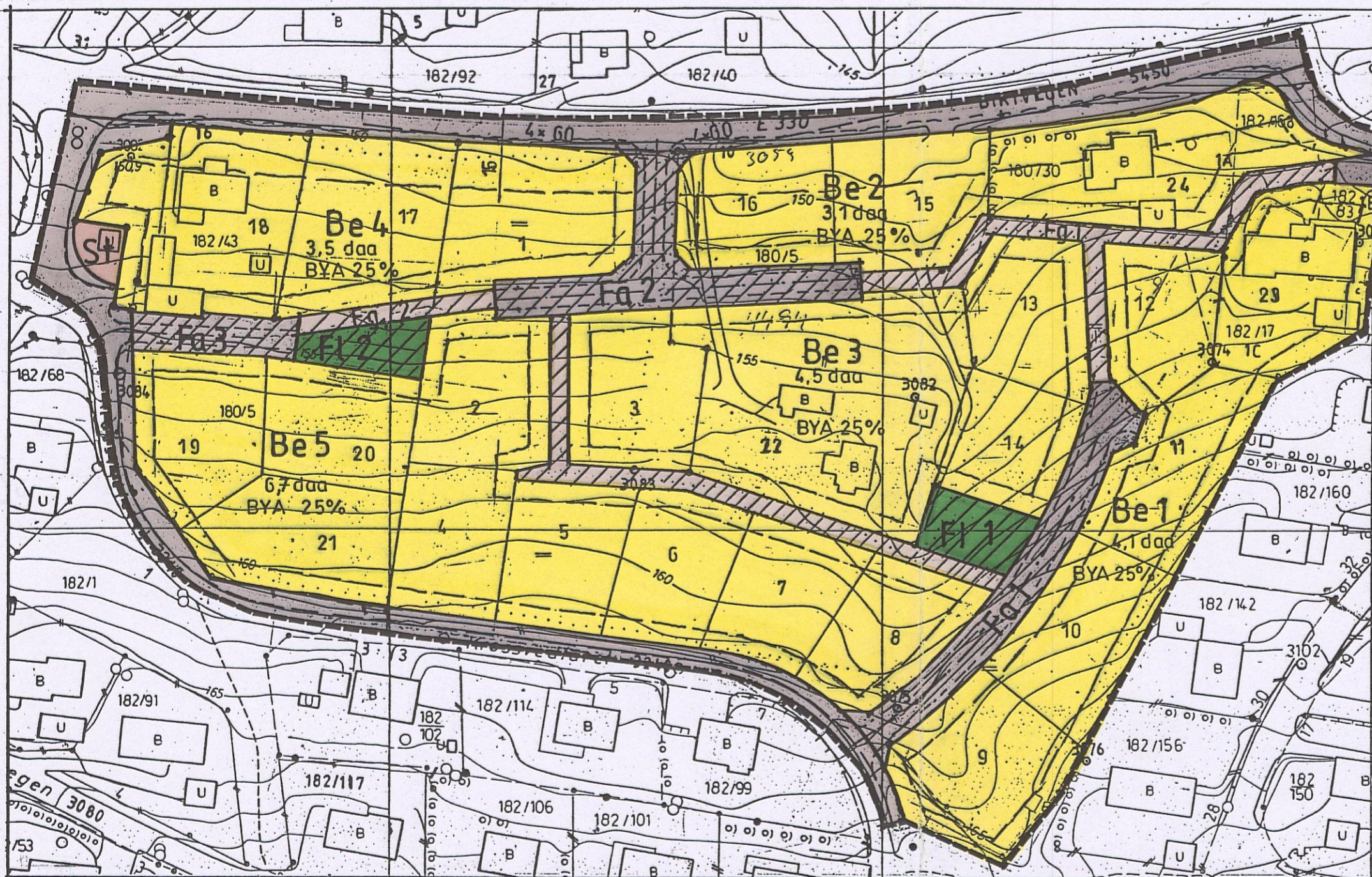
**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 7/5-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL PBL § 25

- § 25.1 BYGGEOMRÅDER
- Be boligområde eneboliger
- § 25.3 OFF. TRAFIKKOMRÅDER
- off. kjøreveg
- § 25.6
- frisiktsone
 - St trafokiosk
- § 25.7 FELLESOMRÅDER
- Fa felles avkjørsel
 - Fg felles gangveg
 - Fl felles lek

STREKSYMBOLER M.M.

- planens begrensning
- formålsgrense
- tomtegrense
- byggegrense

ekvidistanse 1m
målestokk 1: 1000
0m 50m



REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL §26)

GENERELT

Før det kan gis tillatelse til opparbeidelse og bygging må det foreligge godkjent avtale om utbygging mellom utbygger og Gjøvik kommune. Likeledes må det for den enkelte parsell foreligge samlet situasjonsplan som viser aktuell og framtidig bebyggelse, garasjer og biloppstilling, adkomst, terrengbehandling og inngjerding, samt plan for felles lekeareal. Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger skal Fl 1 (lekeareal) være opparbeidet.

1. FOR BYGGEOMRÅDENE Be 1, 2, 3, 4 og 5.

På hver tomt kan det føres opp en enebolig med tillegg av en tilleggsleilighet på inntil 60m² bruks-areal. Mindre justeringer av tomtegrensene kan gjøres etter kommunens skjønn. Antallet tomter skal forbli uendret i tilknytning til slike justeringer.

Tillatt bebygd areal (BYA) regnes i % av netto tomteareal. Foruten hovedleilighet regnes dobbel-garasje samt overbygde deler av balkonger/garasjer inn i bebygd

areal. BYA settes til 25% på tomtene. Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak. Andre takformer kan godkjennes etter kommunens skjønn. Taktekking skal ha et matt utseende. Ark eller tak-oppbygging kan tillates på inntil 30% av takflaten.

I hvert hus tillates hovedetasje, kjeller og taketasje uten knevegg. Underetasje kan godkjennes der terrenget passer for det. I hus uten underetasje eller kjeller tillates inntil 0,5m knevegg. Samlet areal av balkonger og oppbygde terrasser skal ikke overstige 30m² pr. bolighus.

I situasjonsplan skal vises dobbelgarasje for hver hovedleilighet. Garasjer langs intern adkomstveg kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere formålsgrense for vegen enn 2m for parallell og 4m for vinkelrett. Langs Birivegen kan ikke garasjer plasseres utenfor den viste byggegrensen.

Mot tilstøtende Fg (gangveger) og Fl (lekeplasser) kreves fysisk skille som gjerde eller hekk. Gjerde eller hekk skal fortrinnsvis plasseres i formålsgrensen for byggeområde. I frisiktsoner ved vegkryss kan det ikke settes opp sikthindrende vegetasjon, gjerder murer etc. høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers planum.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger må til-liggende gangveg være opparbeidet.

2. FELLESAREALER (Felles adkomst)

Felles adkomst Fa 1 er felles adkomst for tomtene 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14. Fa2 er felles adkomst for tomtene 1, 2, 3, 15, 16 og 22. Fa 3 er felles adkomst for tomtene 17, 18,19 og 20.

KONTORKOPI
Må ikke fjernes

Reguleringsplan for
KRONBORG

SAKSBEHANDLING ETTER PBL

Fast utv. for plansaker 00/0062, den 26.09.2000
" 01/0004, " 17.01.2001

Godkjent av kommunestyret
sak KOM 01/0009 den 22.02.2001

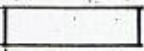
Geir Østerheim, siv.ark.MNAL 27/09-2000
Storgt.137. 2390 MOELV. tlf.62 3692 70 159-1

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL PBL § 25

§ 25.1 BYGGEOMRÅDER

Be boligområde eneboliger



§ 25.3 OFF. TRAFIKKOMRÅDER

off. kjøreveg

§ 25.6

frisiktzone

St trafokiosk

§ 25.7 FELLESOMRÅDER

Fa felles avkjørsel

Fg felles gangveg

Fl felles lek

STREKSYMBOLER M.M.

planens begrensning
 formålsgrense
 tomtegrense
 byggegrense

ekvidistanse 1m

målestokk 1:1000

0m 50m



Reguleringsplan for
KRONBORG

194

SAKSBEHANDLING ETTER PBL

Fast utv. for plansaker 00/0062, den 26.09.2000
 " " 01/0004, " 17.01.2001

Godkjent av kommunestyret
 sak KOM 01/0009 den 22.02.2001

Geir Østerheim, siv.ark.MNAL 27/09-2000
 Storgt.137. 2390 MOELV. tlf.62 3692 70 159-1

REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL §26)

GENERELT

Før det kan gis tillatelse til opparbeidelse og bygging må det foreligge godkjent avtale om utbygging mellom utbygger og Gjøvik kommune. Likeledes må det for den enkelte parsell foreligge samlet situasjonsplan som viser aktuell og framtidig bebyggelse, garasjer og biloppstilling, adkomst, terrengbehandling og inngjerding, samt plan for felles lekeareal. Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger skal Fl 1 (lekeareal) være opparbeidet.

1. FOR BYGGEOMRÅDENE Be 1, 2, 3, 4 og 5.

På hver tomt kan det føres opp en enebolig med tillegg av en tilleggsleilighet på inntil 60m² bruks-areal. Mindre justeringer av tomtegrensene kan gjøres etter kommunens skjønn. Antallet tomter skal forbli uendret i tilknytning til slike justeringer.

Tillatt bebygd areal (BYA) regnes i % av netto tomteareal. Foruten hovedleilighet regnes dobbel-garasje samt overbygde deler av balkonger/garasjer inn i bebygd

areal. BYA settes til 25% på tomtene. Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak. Andre takformer kan godkjennes etter kommunens skjønn. Taktekking skal ha et matt utseende. Ark eller tak-oppbygging kan tillates på inntil 30% av takflaten.

I hvert hus tillates hovedetasje, kjeller og taketasje uten knevegg. Underetasje kan godkjennes der terrenget passer for det. I hus uten underetasje eller kjeller tillates inntil 0,5m knevegg. Samlet areal av balkonger og oppbygde terrasser skal ikke overstige 30m² pr. bolighus.

I situasjonsplan skal vises dobbelgarasje for hver hovedleilighet. Garasjer langs intern adkomstveg kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere formålsgrense for vegen enn 2m for parallell og 4m for vinkelrett. Langs Birivegen kan ikke garasjer plasseres utenfor den viste byggegrensen.

Mot tilstøtende Fg (gangveger) og Fl, (lekeplasser) kreves fysisk skille som gjerde eller hekk. Gjerde eller hekk skal fortrinnsvis plasseres i formålsgrensen for byggeområde. I frisiktsoner ved vegkryss kan det ikke settes opp sikhindrende vegetasjon, gjerder murer etc. høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers planum.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger må til-liggende gangveg være opparbeidet.

2. FELLESAREALER (Felles adkomst)

Felles adkomst Fa 1 er felles adkomst for tomtene 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14. Fa2 er felles adkomst for tomtene 1, 2, 3, 15, 16 og 22. Fa 3 er felles adkomst for tomtene 17, 18,19 og 20.



Birivegen 16

Nabolaget Biri - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Tysbastvegen Linje 102, 416 | 1 min 0.1 km |
| Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11 | 11 min 8 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 13 min |

Skoler

| | |
|---|-------------------|
| Biri barneskole (1-7 kl.) 294 elever, 18 klasser | 18 min 1.6 km |
| Biri ungdomsskole (8-10 kl.) 129 elever, 10 klasser | 17 min 1.5 km |
| Statens gartner- og blomsterdekora... 80 elever, 7 klasser | 14 min 10.5 km |
| Gjøvik videregående skole 1050 elever | 19 min 19.3 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-------------------|--------|
| Kople Biri senter | 14 min |
| Uno-X Biri | 15 min |

«Nært Gjøvik, Lillehammer og Hamar»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

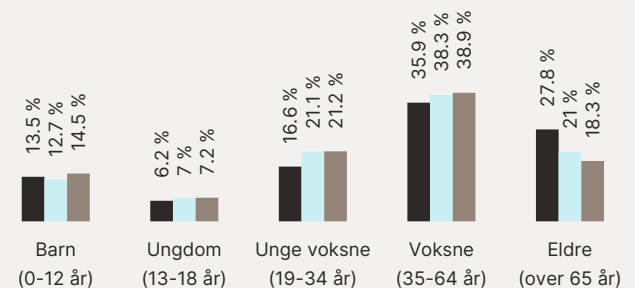


Naboskapet
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Biri | 1 662 | 850 |
| Gjøvik kommune | 30 267 | 16 073 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|------------------|
| Diseth FUS barnehage (0-5 år) 55 barn | 4 min 0.3 km |
| Biri barnehage (1-5 år) 59 barn | 18 min 1.6 km |
| Nordby gårdsbarnehage Biri (1-5 år) 34 barn | 4 min 3 km |

Dagligvare

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Coop Extra Biri Post i butikk | 14 min 1.3 km |
| Kiwi Biri PostNord | 14 min 1.3 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Gateparkering

Lett 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

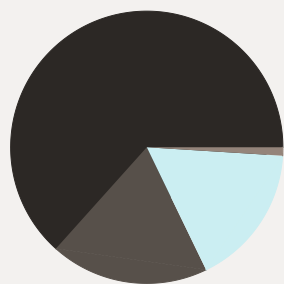
🏃 Biri ungdomsskole 16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.5 km

🏃 Biri idrettspark 18 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.5 km

🏃 Honne Gym 13 min 🚶

🏃 NEXT Biri 13 min 🚶

Boligmasse



■ 64% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 1% blokk
■ 19% annet

«Veldig familievennlig område samtidig som det er kort avstand til alle mjøsbyene (Lillehammer, Gjøvik og Hamar).»

Sitat fra en lokalkjent

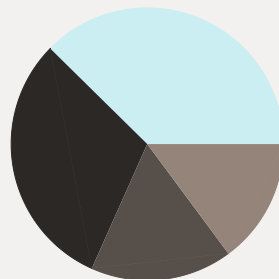


Varer/Tjenester

📍 Moelv Torget 11 min 🚶

📍 Vitusapotek Biri 14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

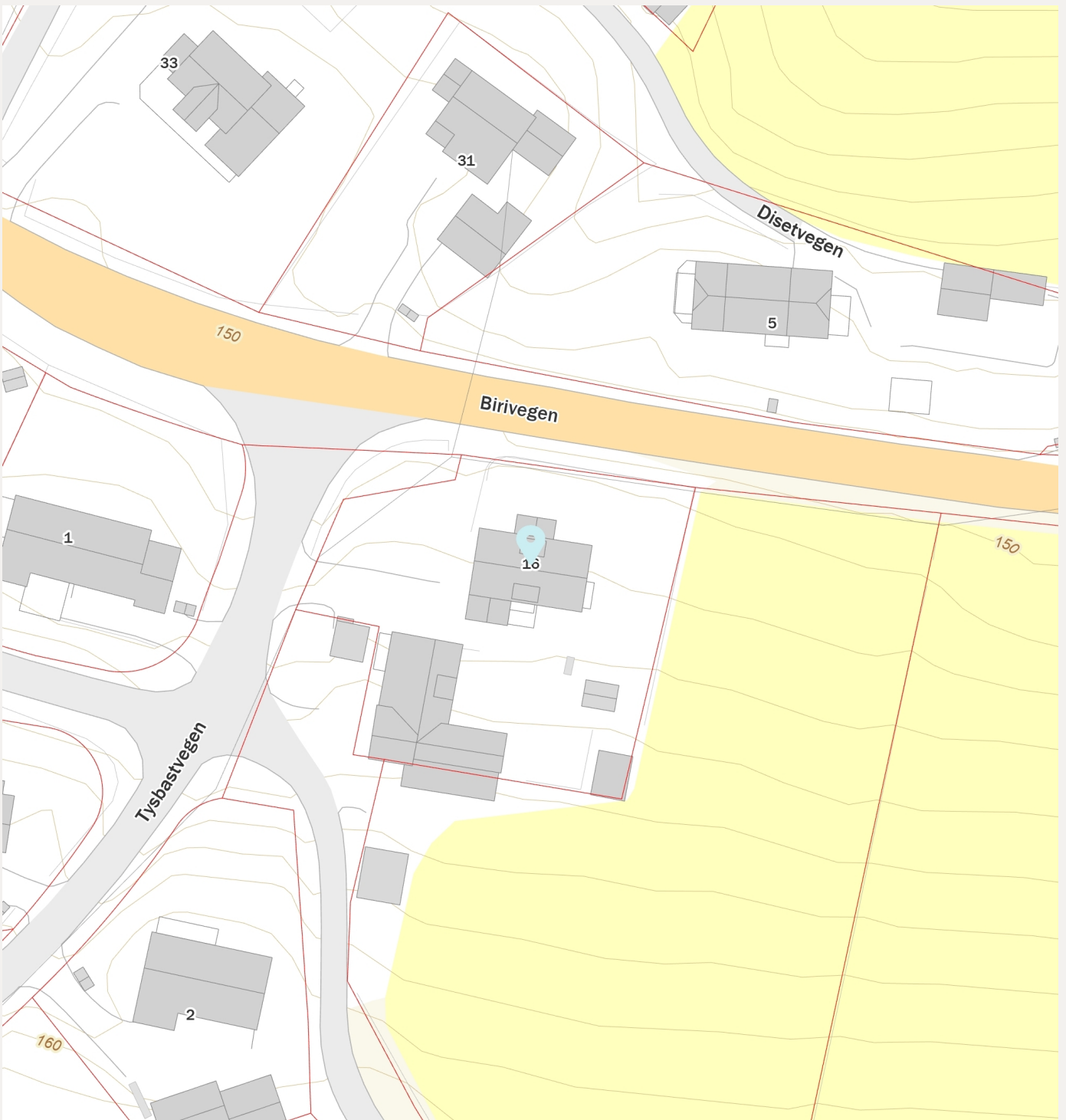


0% 46%

■ Biri
■ Gjøvik kommune
■ Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 9% | 4% |



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.



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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelién



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.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-antennor 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.