Tilstandsrapport

Enebolig

Biristrandvegen 118, 2836 BIRI

GJØVIK kommune

gnr. 130,130, bnr. 22,18, snr. 0,0

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 31.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1084 **Eiendomsverdi ref nr:** TR6521

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST & BYGGRÅDGIVNING AS **Takstingeniør:** Marius Lien

ENERGIMERKE

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.

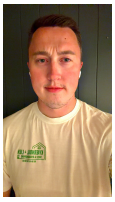
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1990 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt med flere oppgraderinger og moderniseringer utført i senere år, herunder oppgraderinger av overflater, kjøkken, terrasseområder og deler av våtrommene. Boligen holder gjennomgående normal standard sett opp mot alder, byggeskikk og konstruksjonstype.

Det er registrert enkelte aldersrelaterte forhold på utvendige konstruksjoner. Taktekking av pappshingel har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det er registrert avvik ved beslag, takrenner og overvannshåndtering som bør følges opp for å redusere risikoen for fuktbelastning mot konstruksjonene. Takkonstruksjonen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold. Det ble imidlertid ikke registrert symptomer på aktive lekkasjer eller skader fra tilgjengelige flater på befaringsdagen.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjoner under terreng, samt tegn til fuktgjennomtrenging i uinnredede deler av kjelleren. Forholdet vurderes å være relatert til fuktbelastning mot grunnmurer og dreneringsforhold, og videre undersøkelser samt fremtidige tiltak må påregnes.

Badet i sokkeletasjen er oppgradert i 2021 og fremstår med moderne overflater og innredning. Det er registrert avvik ved fallforhold på gulvet, samt manglende dokumentasjon på membran- og tettesjiktsløsning utover fremlagt faktura. Vaskerommet har flere forhold som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning, herunder mangelfullt fall mot sluk, naturlig ventilasjon og manglende dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.

Innvendige overflater og konstruksjoner fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Kjøkkenet er delvis oppgradert i 2026 og fremstår med normal funksjon og standard ut fra alder og synlige forhold. De tekniske installasjonene består av både eldre og nyere komponenter, hvor deler av vann- og avløpsanlegget fra byggeåret har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Det er videre registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, herunder manglende håndløper i trapp, manglende sikring ved forstøtningsmurer samt at det ikke er dokumentert radonmåling eller radonsperre.

Samlet sett fremstår boligen som jevnlig vedlikeholdt og delvis modernisert, men med flere registrerte avvik og aldersrelaterte forhold som må påregnes fulgt opp gjennom vedlikehold, videre undersøkelser og fremtidige utbedringer. Særlig gjelder dette fuktforhold i konstruksjoner under terreng, overvannshåndtering, ventilasjon på vaskerom samt aldrende bygningsdeler og tettesjiktsløsninger.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Boligen har taktekking av pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag er utført i en kombinasjon av metall og plast. Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med kneloft. Vinduer og dører er fra ulike byggeperioder, hovedsakelig fra byggeåret samt enkelte nyere utskiftninger fra 2016 og 2019. Terrasser og balkonger er utført med trekonstruksjoner, impregnert terrassebord samt rekkverk i tre og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av malte plater, trepanel og laminatgulv. Boligen har gulv på grunn i betong og etasjeskillere i trebjelkelag. Pipe er utført som lettklinkerkonstruksjon forblendet med teglstein, med vedovner i sokkeletasje og hovedetasje. Innvendige trapper er utført i malt trekonstruksjon, og innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet i sokkeletasjen er fra 2021 og er utført med fliser på gulv og vegger, malt himling, servantinnredning, dusjhjørne og veggmontert toalett. Vaskerommet er i hovedsak fra byggeåret, med pussede lettklinkervegger, flislagt gulv og tekniske installasjoner som varmtvannsbereder, vannfordelere og vannpumpe.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Deler av kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, mens øvrige deler er oppgradert i 2026. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i hovedetasjen med laminatgulv og slette, malte overflater på vegger og himling. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vanninstallasjoner utført med kobberrør fra byggeåret samt nyere rør-i-rør-system fra 2021. Synlige avløpsrør er utført i plast. Boligen har naturlig tilluft via ventiler og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021. Elektrisk anlegg er utført med både skjult og synlig opplegg, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er tilknyttet privat grunnboret brønn med vannledning i plast. Avløpssystemet er tilknyttet septiktank med overløp til spredegrøft. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og pusset utvendig. Store deler av grunnmuren er nedgravd eller innvendig igjenkledd, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten av konstruksjonen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med dokumentert radonsperre. Det mangler håndløper i innvendig trappeløp, og det er registrert manglende sikring/rekkverk ved forstøtningsmurer hvor dagens krav tilsier behov for fallsikring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning/bruk.

I kjelleren er dagens bad på godkjente tegninger vist som to boder og bad, men arealet fremstår i dag sammenslått til ett større bad. I tillegg er ett rom som opprinnelig er angitt som soverom, endret og benyttes i dag som kjellerstue.

I hovedetasjen foreligger det enkelte avvik knyttet til innvendig planløsning, hvor enkelte lettvegger som fremgår av tegningene fremstår fjernet.

I loftsetasjen er arealet på godkjente tegninger angitt som ett stort loftsrom. Dagens løsning er delt inn i to soner/rom, hvor den ene delen fremstår som loftstue, mens den andre delen fremstår som kontor-/hobbyrom.

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.

Garasje

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

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.

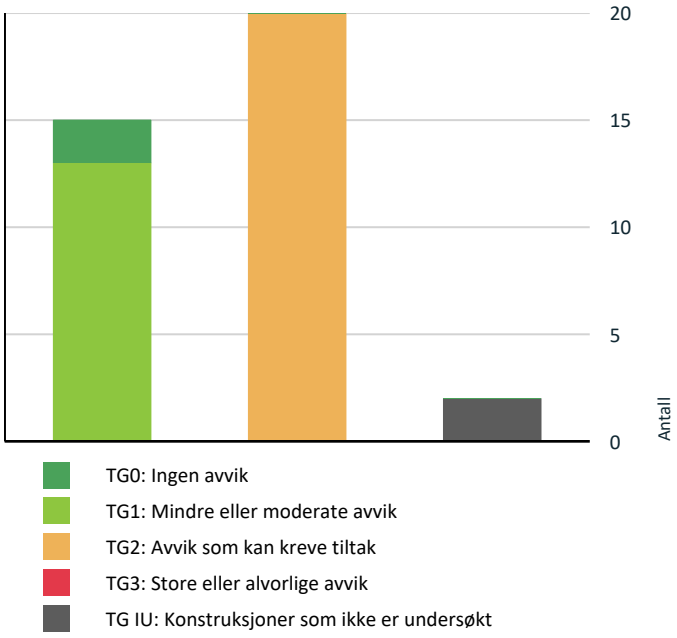
Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



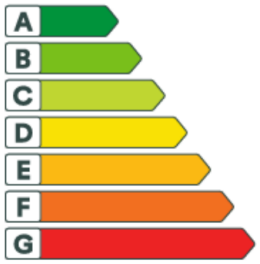
Beskrivelse

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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

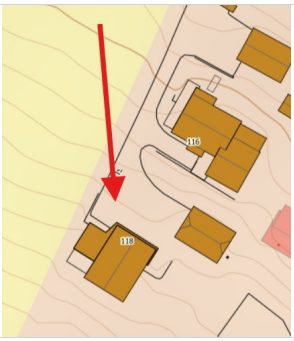
Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår hovedsaklig jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Opplysningene under er basert på informasjon fra selger;
2026	Malt alle fasader
2026	Nytt gulv i 1.etasjen
2026	Utvidet kjøkkeninnredning med ikea kjøkkeninnredning
2026	Montert veggplater på deler a kjøkkenet
2026	Montert spilevegger.
2026	Malt vegger og tak på loftstue
2026	Malt vegger og tak på soverom i hovedetasjen
2026	Malt vegger og tak på toalettrom i hovedetasjen, montert nyt servantbatteri.
2026	Montert glassrekkverk på terrassen i loftsetasjen og i sokkeletasjen.
2025	Malt overflater i kjeller, samt malt trapp.
2025	Ny vedovn i stue i hovedetasjen
2025	Malt overflater vegg og tak i hovedetasjen.
2025	Satt opp nytt rekkverk på deler av terrassen i 1.etasje
2021	Nytt gulv i loftsetasjen.
2021	Støpt nytt gulv med varmekabler på vaskerom
2020	Oppgradert bad i kjeller.
2020	Satt inn ny hev senk skyvedør. ink. takoverbygg
2016	Innglasset deler av balkongen i hovedetasjen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har taktekking av pappshingel. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone. Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringsdagen. Eventuelle skader, slitasje eller utettheter i underliggende konstruksjoner eller områder som ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tekkingen fremstår uten vesentlige synlige skader ved befaringen, men på grunn av alder er det økt risiko for slitasje, svekkelser og utettheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke taktekkingen jevnlig og planlegge for utskiftning innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Som følge av alder må det påregnes økt risiko for slitasje, svekkelser og fremtidige utettheter.



Oversiktsbilde av taktekkingen.



Oversiktsbilde av taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i en kombinasjon av metall og plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mangelfull bortledning av overvann ved grunnmur. Mangelfull vannavledning kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmurskonstruksjonen og øke risikoen for fuktskader over tid.

Ved taket over integrert garasje er det registrert manglende beslag/tekking mot takrenne. Utførelsen medfører risiko for at nedbørsvann ledes bak rennen og inn i veggkonstruksjonen, noe som kan gi fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner dersom det ikke utbedres. Det anbefales at beslag- og tekkingsløsningen kompletteres for å sikre tilfredsstillende vannavledning.

Takoverbygg på terrassen mangler takrenne og nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av overvann fra grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av bygningsdeler.

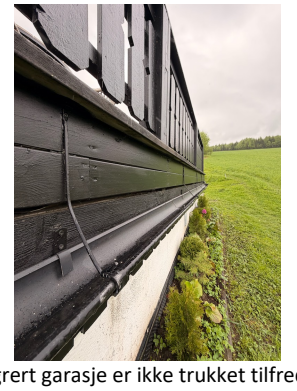
Beslag- og tekkingsløsningen ved tak over integrert garasje må kompletteres slik at vann ledes kontrollert ned i takrennen, for å unngå fuktinntrengning og skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Det anbefales å montere takrenne og nedløp på takoverbygget over terrassen for å sikre kontrollert avrenning og redusere vannbelastning på fasade, terrasse og terreng.

Tiltakene bør utføres av kvalifisert fagperson for å sikre varig og funksjonell løsning.



Takoverbygg mangler takrenne og nedløp.



Tekkingen over integrert garasje er ikke trukket tilfredstillende ut i takrenne.

Tilstandsrapport



Her kan man se deler av tekkingen, denne er i stor grad ikke synlig langs takrennen.



Oversiktsbilde av ytterkledningen.



Det bør etableres løsning for bortledning av vann ved grunnmur.





Overgang mellom grunnmur / trepanel.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående bordkledning.

Konstruksjonen er visuelt inspisert fra bakkenivå, og vurderingen er basert på tilgjengelige og synlige flater på befaringsdagen.

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 begrenset luftespalte i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Mangelfull lufting reduserer konstruksjonens uttørkingsevne og kan over tid øke risikoen for fuktbelastning, råteskader og redusert levetid på trekledningen og underliggende konstruksjoner.

Det er registrert oppsprekking i enkelte kledningsbord. Oppsprekking er en vanlig aldrings- og værpåvirkningsskade på trekledning, men kan medføre økt fuktopptak og akselerert nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å bedre konstruksjonens uttørkingsevne og redusere risikoen for fuktbelastning, råteskader og forkortet levetid på trekledningen og underliggende konstruksjoner.

Oppsprukne kledningsbord bør vurderes reparert eller skiftet ut, og kledningen bør overflatebehandles og vedlikeholdes jevnlig for å begrense videre fuktopptak og akselerert nedbrytning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med kneloft. Konstruksjonen er innkledd/gjenbygget og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger og synlige forhold. Eventuelle avvik, skader eller fuktforhold i skjulte konstruksjoner kan ikke avdekkes ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det har derfor ikke vært mulig å foreta en direkte vurdering av konstruksjonens oppbygning, ventilering, isolasjonsforhold eller eventuelle skader.

Tilstandsvurderingen er begrenset til konstruksjonens alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om skader eller fukt, for eksempel ved symptomer i underliggende etasje.

Manglende tilgang til takkonstruksjonen medfører økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand, ventilering og eventuelle skjulte skader, noe som kan innebære risiko for skjulte fukt- eller råteskader.

Det ble ikke registrert symptomer på aktive lekkasjer eller skader fra tilgjengelige flater i underliggende etasjer på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er fra henholdsvis 1989 og 2016. Vinduene fra 1989 har oppnådd en alder hvor isoleringsevnen er redusert sammenlignet med dagens standard, og det må påregnes et økt behov for vedlikehold som følge av normal aldring og værpåvirkning. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover ordinært vedlikehold. Vinduene fra 2016 fremstår med normal funksjon og tilstand ut fra alder og synlige forhold på befaringsdagen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører og balkongdører er fra henholdsvis 1989, 1990, 2016 og 2019. Dørene fra byggeåret har oppnådd en alder hvor isoleringsevne, tetthet og energiegenskaper er svakere enn det som er vanlig for moderne dører. Det må også påregnes et noe høyere vedlikeholdsbehov som følge av normal aldring og værpåvirkning.

Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover ordinært vedlikehold. De nyere dørene fra 2016 og 2019 fremstår med normal funksjon og tilstand ut fra alder og synlige forhold på befaringsdagen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er utført med bjelkelag i trekonstruksjon og overflate av impregnerte terrassebord. Det er montert rekkverk utført som malte trekonstruksjoner samt glassrekkverk. Boligen har terrasser i alle etasjer, med adkomst fra tilhørende oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjiktet under terrassen over den integrerte garasjen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for aldersrelatert slitasje, svekket tetthet og redusert gjenværende levetid.

I kombinasjon med registrerte avvik under punktet "Nedløp og beslag", hvor vannavledningen ikke er tilfredsstillende, øker risikoen for fuktpåvirkning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

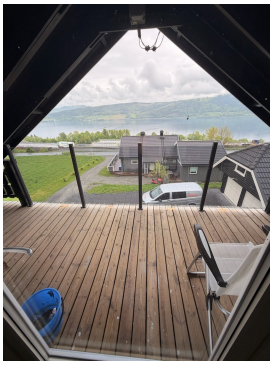
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mangelfull vannhåndtering og et aldrende tettesjikt øker risikoen for vanninntrengning, fuktskader og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.

Det anbefales å utbedre de registrerte avvikene knyttet til nedløp, beslag og vannavledning for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen. Videre bør tettesjiktets tilstand følges opp gjennom jevnlig kontroll og vedlikehold, og utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.


Terrasser i alle etasjer.


Terrasse over integrert garasje.


Terrasse i loftsetasjen.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det mangler utvendig trapp fra terrassen i hovedetasjen.



Det bør etableres ny trapp fra terrassen.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består i hovedsak av malte plater og trepanel.

Innvendige overflater på vegger består i hovedsak av trepanel og malte plater.

Innvendige overflater på gulv består i hovedsak av laminatgulv.

Overflatene er delvis utskiftet og oppgradert i senere år, og fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har gulv på grunn i betong og etasjeskillere utført i trebjelkelag.

Det er målt høydeavvik på inntil ca. 15 mm i 1. etasje, loftsetasjen og sokkeletasjen. Registrerte avvik ligger innenfor det som normalt kan forventes i en bygning av denne alderen og konstruksjonstypen, og vurderes som utslag av normal setning, krymping og aldring av konstruksjonene.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er utført som lettklinkerkonstruksjon forblendet med teglstein. Det er montert sotluke i sokkeletasjen, samt ildsteder/vedovner i både sokkeletasje og hovedetasje tilknyttet pipeløpet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ved branntilsyn 05.12.2023 ble det gitt anmerkning angående ildstedet i sokkeletasjen. Feiervesenet bemerket at ovnen må flyttes lengre frem for å etablere tilkomst til sotluken bak vedovnen. Dette er per dags dato ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ovnen i sokkeletasjen bør flyttes slik at det etableres tilkomst til sotluken bak vedovnen, i henhold til pålegg fra feiervesenet. Konsekvensen av manglende tilkomst til sotluken er redusert mulighet for rengjøring og tilsyn, noe som kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet.



Ildsted i stue.

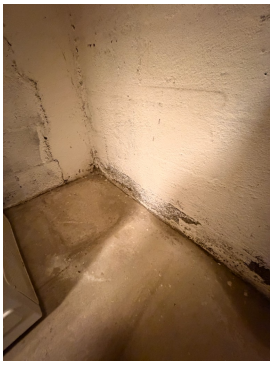


Pipe i loftsetasjen.

Tilstandsrapport



Ildsted i kjeller.



Synlig tegn på fuktgjennomtrengning i mur.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er i stor grad innredet og innkledd, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten av underliggende konstruksjoner. Bod i sokkeletasjen er uinnredet med synlig murkonstruksjon. Det er foretatt hulltaking i påforet kjellervegg under trapp, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er ved hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i kontrollpunktet. Det ble på befaringstidspunktet ikke registrert synlige fuktskader i det undersøkte området. Høyt fuktnivå over tid kan imidlertid føre til muggvekst, sverting av materialer, råteskader og nedbrytning av konstruksjonen.

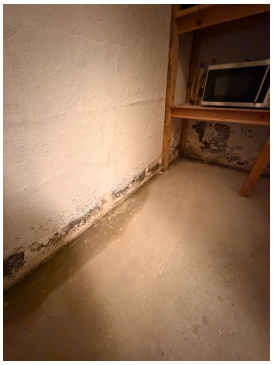
Det er registrert tegn til fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegger i uinnredet rom. Forholdet vurderes som et tegn på fuktbelastning mot konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedvarende fuktpåvirkning kan redusere konstruksjonenes levetid og medføre skadeutvikling i form av sopp-, råte- og luktproblematikk. Innredede konstruksjoner under terreng vil samtidig kunne skjule eventuelle skader og gjøre skadeomfanget vanskelig å avdekke uten ytterligere undersøkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak, omfang og eventuell skadeutvikling i konstruksjonene. Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen mot grunnmurer og gulv under terreng, herunder kontroll og eventuelt forbedring av drenering, terrengfall og ventilering. Eventuelle fuktskadede materialer bør skiftes ut etter at årsaken til fuktpåvirkningen er utbedret.



Fuktighet langs overgang vegg/gulv mot terreng.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.



Oversiktsbilde trapp.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består i hovedsak av malte fyllingsdører fra byggeåret, samt enkelte nyere dører fra 2020/2021 og 2025.

Det er registrert normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Dørene fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i sokkeletasjen er fra 2021 og er utført med fliser på gulv og vegger, samt malt himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjhjørne med dusjvegg og toalett.

Det er fremlagt faktura fra Per Kristian Tranberg for utførte arbeider på våtrommet. Det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon vedrørende oppbygning, membranløsning eller samsvarsdokumentasjon utover dette.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



Oversiktsbilde av bad.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene, malt innvendig himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt et fallforhold på våtromsgulvet på ca. 1:180. Dette er svakere fall enn det som følger av anbefalte løsninger i teknisk forskrift, hvor det normalt stilles krav om minimum fall 1:100 mot sluk på gulv som må forventes utsatt for vann. Teknisk forskrift stiller også krav til oppkant/føring av membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mangelfullt fall kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ikke ledes tilfredsstillende til sluk, noe som øker risikoen for fuktbelastning, vannansamlinger og skadeutvikling over tid dersom vann blir liggende mot utsatte konstruksjoner.

Det anbefales å utvise aktsomhet ved bruk av våtrommet for å begrense vannbelastning på gulvet. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging bør gulvfallet utbedres slik at våtrommet tilfredsstiller dagens anbefalte løsninger og krav til vannavrenning.



Overgang mot tilstøtende rom. Her er ikke membran ført opp over flis.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hjørnesluk med synlig membran. Utførelsen er ikke dokumentert utover faktura for utført arbeid.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tettesjiktets utførelse og oppbygning er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon utover faktura for utført arbeid. Dette medfører usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og oppbygning av tettesjiktet.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og oppbygning av konstruksjonen.



Hjørnesluk.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Det ble ikke påvist unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Undersøkelsen er stikkprøvebasert og representerer kun kontrollert område, og utelukker ikke at skader kan forekomme i øvrige deler av konstruksjonen.



Fuktmåling uten registrerte unormale forhold.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er i hovedsak fra byggeåret. Rommet er utført med pussede lettklinkervegger, samt platekledd vegg bak vaskemaskin. Gulvet er flislagt, og himlingen er utført med ubehandlede sponplater.



Oversiktsbilde av vaskerommet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater og pusset Leca på vegger. Innvendig tak er kledd med sponplater i etasjeskillet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Veggplater bak vaskemaskinen har en utførelse som ikke er tilfredsstillende for et våtrom. Det er åpen endeved i platene, noe som gjør at de kan trekke til seg fuktighet og svelle opp ved høy luftfuktighet eller vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Endene på veggplatene bak vaskemaskinen bør fuktsikres eller byttes ut med materialer egnet for våtrom, for å unngå oppsug av fukt og risiko for oppsvelling og fuktskader i konstruksjonen.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. I 2021 ble det støpt nytt gulv med varmekabler, påført membran og lagt fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke registrert tilfredsstillende fallforhold på rommet etter tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med plastsluk og smøremembran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membranen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tettesjiktets utførelse og oppbygning er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon utover faktura for utført arbeid. Dette medfører usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og oppbygning av konstruksjonen.



Sluk på vaskerom.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med en enkel utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det installert tekniske installasjoner som varmtvannsbereder, vannfordelere og vannpumpe i rommet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å forbedre luftutskiftningen i vaskerommet.
Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende konstruksjoner til vaskerommet er utført i lettklinkerblokker. Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner har derfor ikke vært fysisk mulig å gjennomføre uten destruktive inngrep. Vurderingen av konstruksjonen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Deler av kjøkkeninnredningen er fra ca. 1990, mens øvrige deler er oppgradert/fornyet i 2026. Kjøkkenet fremstår med normal funksjon ut fra alder og synlige forhold på befaringsdagen.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv og slette, malte overflater. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Etter NS 3600 vil manglende mekanisk avtrekk normalt medføre TG2.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for lukt, fukt og muggdannelse.



Oversiktsbilde toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjoner er utført med kobberrør fra byggeåret, samt rør-i-rør-system fra 2021 i forbindelse med nyere arbeider og oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder de eldre kobberrørene fra byggeåret, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert symptomer på svikt ved befaringen, men alderen medfører økt risiko for lekkasjer og skader over tid.



Fordelerstokk for rør i rør system plassert i vaskerom.



Vannpumpe for brønnvann plassert i vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Vurdering av avvik:

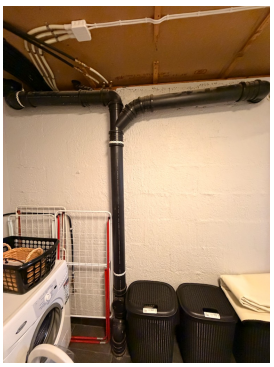
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Dette gjelder eldre avløpsrør som ikke er utskiftet i forbindelse med oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert symptomer på svikt ved befaringen, men alderen medfører økt risiko for lekkasjer og skader over tid.



Synlige avløpsrør i vaskerom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har avtrekk fra bad og kjøkken, tilluft gjennom ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist mangelfull ventilering av vaskerommet i kjelleren.
Ved økt bruksbelastning kan det være behov for høyere luftutskiftning enn dagens nivå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon på vaskerommet i kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning, spesielt ved økt bruk.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med både skjult og synlig opplegg.
Sikringsskapet er utstyrt 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Foreligger kontrollrapport fra 2016 uten avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig, og det er ikke foretatt kontroll av anlegget utover visuelle observasjoner. Det anbefales derfor at det gjennomføres en utvidet elkontroll av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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.



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er gjengravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering og fuktsikring mot grunnmur er passert.

Det er ut fra observasjoner i sokkeletasjen påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Redusert funksjon på drenering og fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmurskonstruksjoner og kjellervegger, noe som over tid kan føre til fuktgjennomtrenging, fuktskader, muggsopp, luktproblematikk og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner og overflater.

Det anbefales videre undersøkelser og vurdering av dreneringssystemets funksjon og tilstand. Ved vedvarende fuktproblematikk bør det påregnes tiltak i form av forbedring eller utskifting av drenering og utvendig fuktsikring rundt bygningen.



Utvendig fuktsikring av grunnmuren er stedvis synlig over terreng.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og er pusset utvendig. Store deler av grunnmuren er enten nedgravd eller innvendig igjenkledd, noe som medfører begrenset kontroll- og inspeksjonsmulighet av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige flater på befaringsdagen.

På grunn av begrenset tilgjengelighet kan det ikke utelukkes at det forekommer skader, fuktpåvirkning eller andre avvik i konstruksjonen som ikke er synlige ved den utførte inspeksjonen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur på sørsiden av boligen, utført i støttemurblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Støttemuren har ikke rekkverk, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker. Det anbefales å montere rekkverk for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk på støttemuren for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan føre til alvorlige personskader ved fall, spesielt der det er betydelig høydeforskjell til omkringliggende terreng.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Uteområdet rundt boligen er opparbeidet med plenarealer, støttemur og noe beplantning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene er utført med avløpsrør av plast tilknyttet privat septiktank med overløp til spredegrøft.

Vannledningen er utført i plast og er tilknyttet privat grunnboret brønn.

Kommunen har ved innhenting av dokumenter opplyst følgende:

Det er registrert felles infiltrasjonsanlegg med slamavskiller for denne eiendommen sammen med Biristrandvegen 110 i kommunens arkiver. Anlegget er antatt å være fra ca. 1990. Avløpsanlegget ble ved kartlegging utført i 2010 klassifisert som et klasse 2-anlegg (1 er best og 4 er dårligst). Dette innebærer at avløpsanlegget har en lavere rensegrad enn dagens rensekrav for nye anlegg, noe som er forventet ut fra anleggets alder. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

I forbindelse med kommunens vedtatte hovedplaner for avløp og vannmiljø vil alle eiendommer med eldre private avløpsanlegg (eldre enn 30 år) kunne få pålegg om å utbedre anlegget til å tilfredsstille dagens rensekrav, eller tilknytte seg kommunalt vann- og avløpsnett dersom dette er etablert eller blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er per i dag ikke avklart.

Det må derfor påregnes at kjøper etter hvert kan få pålegg om å utbedre anlegget for å tilfredsstille dagens rensekrav.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Kvaliteten på vann fra private brønnanlegg kan variere over tid og påvirkes av forhold i grunnen, avrenning og tilstand på vannforsyningsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Alderen medfører økt risiko for aldersrelatert slitasje, redusert funksjon og skader/lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas analyse av vannkvaliteten for å avdekke eventuelle hygieniske eller tekniske mangler, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannets kvalitet.

På grunn av høy alder på utvendige vann- og avløpsledninger anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risiko for lekkasjer, tilstoppinger og funksjonssvikt. Utskifting av ledningsnettet må påregnes på sikt for å unngå skader og driftsavbrudd.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i glassfiber installert i 1990.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til septiktanken og vurdere utskifting eller grundigere kontroll, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til forurensning og kostbare reparasjoner.



Septiktank i tilknytning til boligen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Byggets radonnivå er derfor ukjent.

Det er registrert manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer hvor dagens krav tilsier behov for fallsikring.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til eventuelle radonkonsentrasjoner i bygningen. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået, da forhøyede verdier kan utgjøre en helserisiko for brukere av bygget.

Manglende fallsikring ved forstøtningsmurer øker risikoen for fallulykker og personskader. Det anbefales å montere tilfredsstillende rekkverk eller annen sikring for å redusere denne risikoen og oppfylle gjeldende krav.

Manglende håndløper i trappeløpet øker risikoen for fall og personskader. Det anbefales å etablere håndløper på vegg i trappen for å bedre sikkerheten og tilfredsstille dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med gulv på grunnen i betong og bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Takkonstruksjonen er utført som saltak med halvvalm på gavlene, og taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Garasjen fremstår som en tradisjonell trekonstruksjon tilpasset byggets alder og bruk.

Garasjen har innredede loftsrom i loftsetasjen med adkomst via innvendig trapp plassert i bakkant av bygningen. Garasjeportene er utført i trekonstruksjon, hvorav kun én port var i funksjon på befaringsdagen. Den andre porten har manglende eller begrenset funksjon og må påregnes justert, reparert eller skiftet ut ved behov.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Malt utvendige overflater.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

194 m²/155 m²

Enebolig: 2 Hobbyrom, Loftstue, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Toalettrom, Entré, Kjellerstue, Bad, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 63 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

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	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Biristrandvegen 196 ,2837 BIRISTRAND 183 m² 1984 4 sov	23-08-2023	3 500 000	**3 520 000**		3 520 000	**19 235**
2	Biristrandvegen 108 ,2836 BIRI 136 m² 1932 3 sov	19-08-2025	2 700 000	**3 050 000**		3 050 000	**19 062**
3	Biristrandvegen 306 ,2837 BIRISTRAND 197 m² 1950 4 sov	27-01-2026	3 800 000	**3 600 000**		3 600 000	**14 876**
4	Biristrandvegen 116 ,2836 BIRI 153 m² 1954 5 sov	29-08-2024	2 550 000	**2 475 000**		2 475 000	**11 458**
5	Biristrandvegen 424 ,2837 BIRISTRAND 143 m² 1956 3 sov	19-04-2026	2 490 000	**2 300 000**		2 300 000	**11 443**
6	Lillebergsvegen 101 ,2836 BIRI 434 m² 1983 4 sov	16-11-2017	4 650 000	**4 100 000**		4 100 000	**9 447**

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 125 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 950 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 250 000**

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

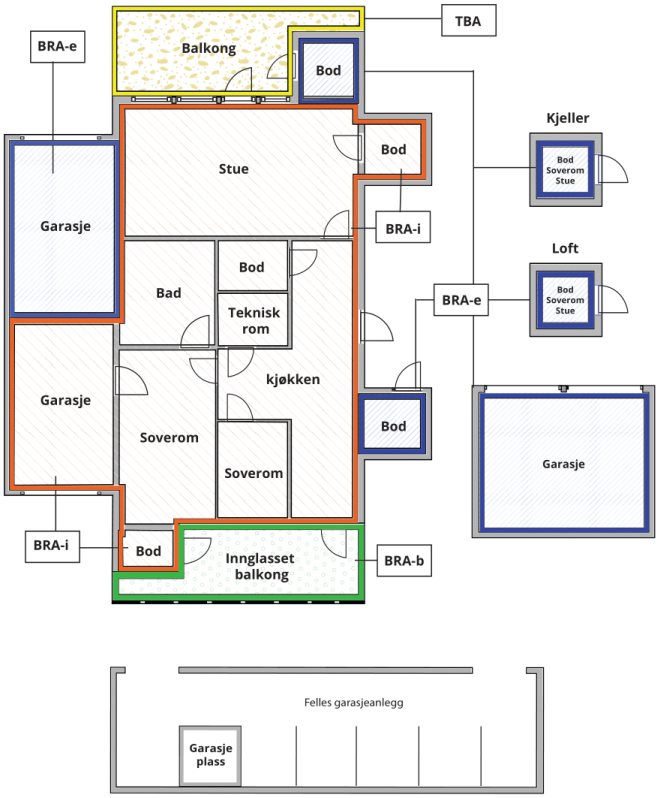
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	25			25	6
1.Etasje	68		13	81	37
Sokkeletasje	62	26		88	14
SUM	**155**	**26**	**13**		**57**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Kontor / hobbyrom, loftstue		
1.Etasje	Stue, kjøkken, soverom, toalettrom		
Sokkeletasje	Entré, soverom, kjellerstue, bad, vaskerom, bod	Verksted / hobbyrom	

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 avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning/bruk.

I kjelleren er dagens bad på godkjente tegninger vist som to boder og bad, men arealet fremstår i dag sammenslått til ett større bad. I tillegg er ett rom som opprinnelig er angitt som soverom, endret og benyttes i dag som kjellerstue.

I hovedetasjen foreligger det enkelte avvik knyttet til innvendig planløsning, hvor enkelte lettvegger som fremgår av tegningene fremstår fjernet.

I loftsetasjen er arealet på godkjente tegninger angitt som ett stort loftsrom. Dagens løsning er delt inn i to soner/rom, hvor den ene delen fremstår som loftstue, mens den andre delen fremstår som kontor-/hobbyrom.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt for Tilbygg / modernisering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		17		17	
Etasje		46		46	
SUM		**63**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod, bod 2, gang med trapp	
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.5.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Wenche Kristine Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	130	22		0	1098.4 m²	https://eiendomsregisteret.kartverket.no/eiendom/3407/130/22/0/0	Eiet

Adresse

Eiendommen har ingen adresse.

Hjemmelshaver

Wenche Kristine Berntsen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	130	18		0	797.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Biristrandvegen 118

Hjemmelshaver

Wenche Kristine Berntsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Biristrand i Gjøvik kommune, i et etablert og landlig område med spredt bebyggelse og nærhet til natur- og friluftsområder. Området fremstår som rolig og familievennlig, med kort avstand til Mjøsa og gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Fra eiendommen er det kjøreavstand til servicetilbud på Biri, herunder dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige sentrumsfunksjoner. Det er også relativt kort avstand til Gjøvik sentrum med et bredere tilbud av handel, servicetilbud og kollektivforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen reguleres av 3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, terrasser og grøntarealer. Terrenget rundt boligen består av både naturtomt og bearbeidede uteområder med adkomst og oppstillingsmuligheter på egen eiendom. Eiendommen har fallende terreng og omkringliggende vegetasjon som er naturlig tilpasset områdets landlige karakter.

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	22.05.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.05.2026	Selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.05.2026	Innflyttingstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.05.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	29.05.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.05.2026	Samsvarserklæring for el-arbeider.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.05.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.05.2026	Byggemeldte tegninger for eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

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

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

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

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

•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

Partners Eiendomsmegling,
Gjøvik

Gjensidige

Egenerklæring

Biristrandvegen 118, 2836 BIRI

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Biristrandvegen 118	Biristrandvegen 118	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Flyttet inn 29.05.2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Berntsen, Wenche Kristine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrehab av bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per Kristian Tranberg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2021

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedring vaskerom

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per Kristian Tranberg

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Smeltevann siver inn i garasje under hus på våren.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn hev/skyv på 2 m. Takoverbygg utvendig over dør.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per Kristian Tranberg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Støyskjerming av uteplass

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Tore Strand

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2016

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn støydempende vinduer og ventiler

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Tore Strand

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny kurs til indukssjonstopp

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eliten elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn og septiktank

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36881045

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Wenche Kristine Berntsen	**2026-04-24**

Identification

Wenche Kristine Berntsen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Wenche Kristine Berntsen	24/04-2026 09:07:44	BankID OIDC High

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 29.05.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	130	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Biristrandvegen 118, 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	,-	
Renovasjon	4200,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	3722,-	
Eiendomsskatt	2808-	
Eiendomsskattetakst	704400,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

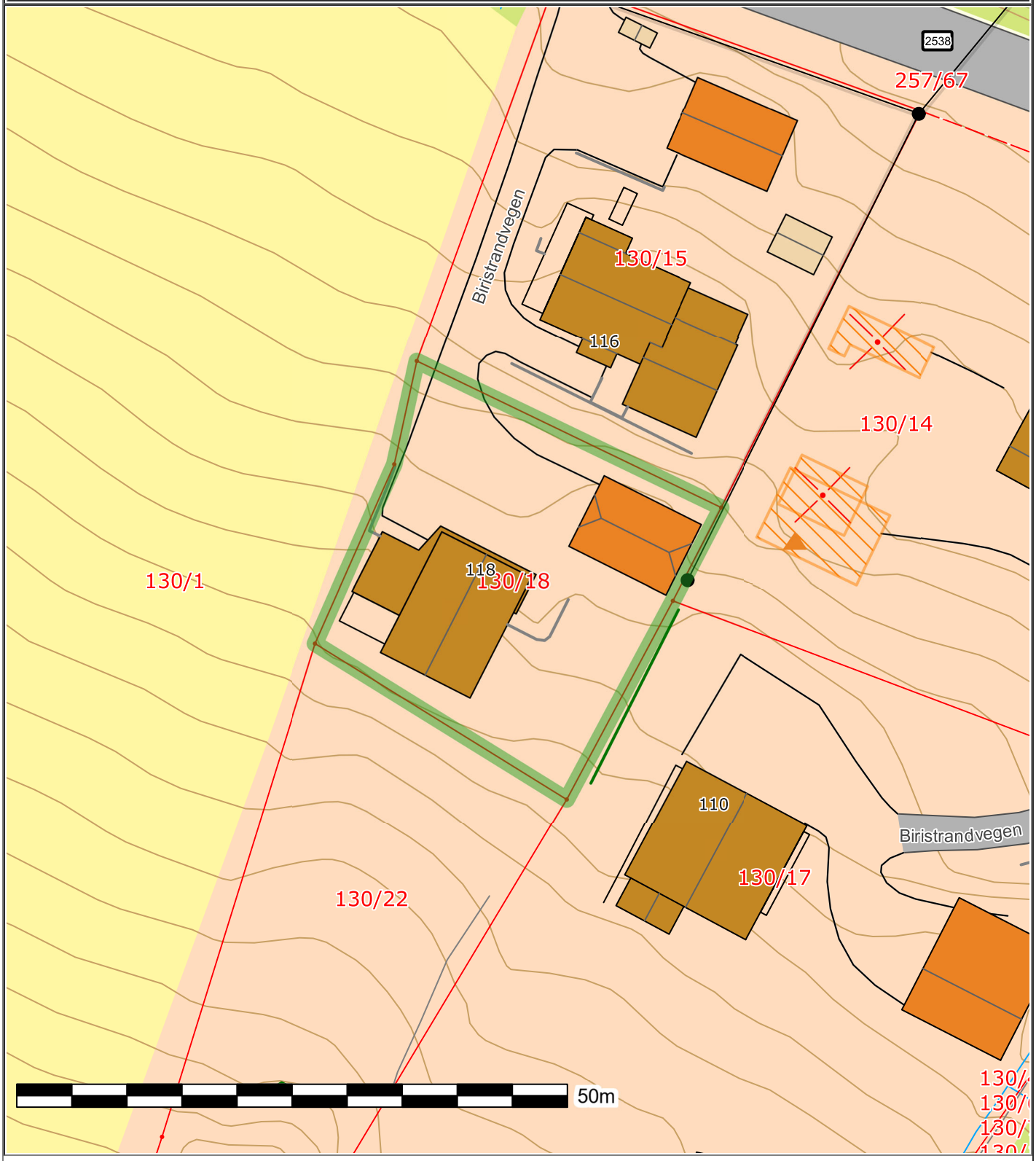
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Biristrandvegen 118, 2836 BIRI			
Hj.haver/Fester:	BERNTSEN WENCHE KRISTINE, Biristrandvegen 118, 2836 BIRI			

GJØVIK KOMMUNE

Dato: 26/5-2026 Sign:

Målestokk 1:500



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.



Senterposisjon: 259791.77, 6769174.48
Koordinatsyste EPSG:25833
Utskriftsdato: 03.06.2026

0 2 4 6 8m

Kartverket

GNR. 130, BNR. 22
1098.4 m².

Biristrandvegen 118

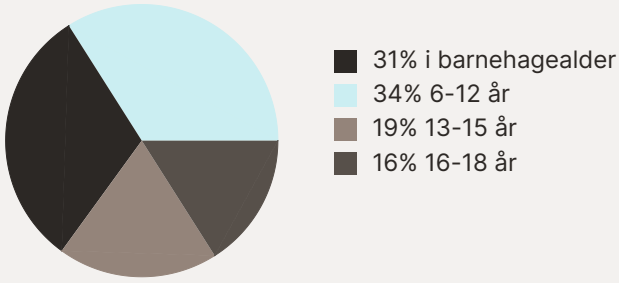
Offentlig transport

Roterud Biristrandvegen Linje 102, 409	1 min 0.1 km
Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11	18 min 14 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

Skoler

Biri barneskole (1-7 kl.) 294 elever, 18 klasser	6 min 4.7 km
Biri ungdomsskole (8-10 kl.) 129 elever, 10 klasser	6 min 4.7 km
Statens gartner- og blomsterdekora... 80 elever, 7 klasser	21 min 16.5 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	23 min 20.6 km

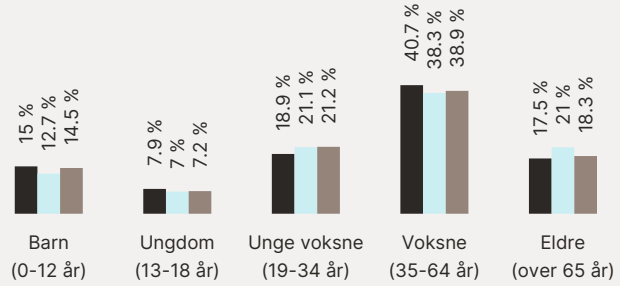
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Biristrand	280	132
Kommune: Gjøvik	30 267	16 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Biri barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 4.7 km
Diseth FUS barnehage (0-5 år) 55 barn	7 min 5.5 km
Nordby gårdsbarnehage Biri (1-5 år) 34 barn	9 min 7.1 km

Dagligvare

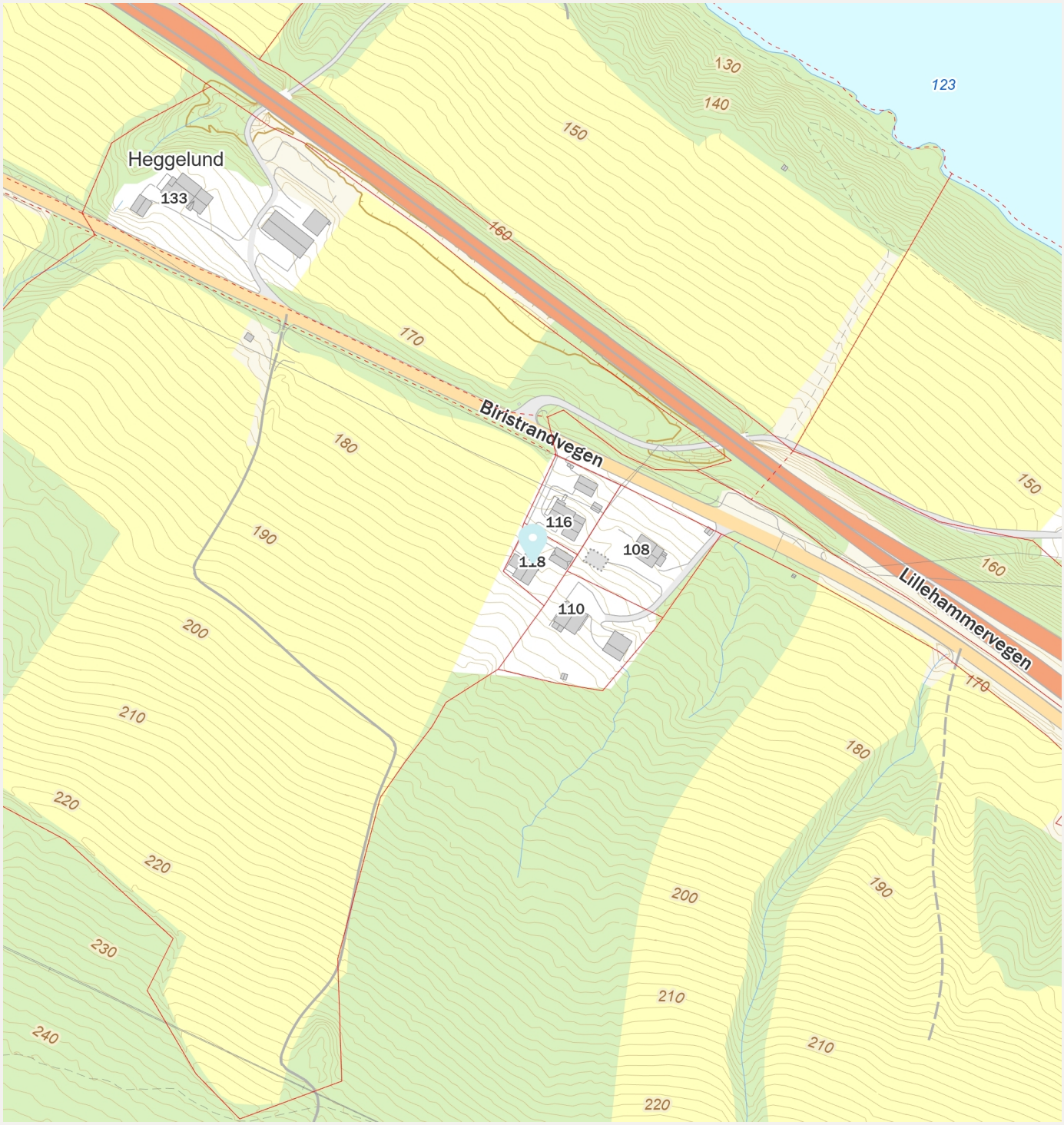
Kiwi Biri PostNord	6 min 4.5 km
Coop Extra Biri Post i butikk	6 min 4.5 km

Sport

Biri ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 5 km
Biri idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min 5.2 km
NEXT Biri	6 min
Honne Gym	9 min

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





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



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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