



Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Mariskovegen 21C, 2836 BIRI

 GJØVIK kommune

gnr. 182, bnr. 191

Andelsnummer 7

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22479-1075

Eiendomsverdi ref nr: FB1341

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

Uavhengig Takstingeniør

post@kl-tb.com

952 99 683



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en jevnlig vedlikeholdt tomannsbolig fra 2005 med en gjennomgående normal standard ut fra alder og konstruksjon. Boligen har en praktisk planløsning fordelt over flere plan, og fremstår med lyse overflater og funksjonelle løsninger tilpasset normal boligbruk. Det er registrert normal aldersslitasje og enkelte vedlikeholdsbehov som må forventes på bygningsdeler og installasjoner fra byggeåret.

Utvendig fremstår boligen generelt i normal stand ut fra alder. Takkonstruksjonen er kontrollert fra tilgjengelige områder, hvor det ble registrert eldre fuktskjolder i kneeloft. Fuktmåling viste tørre verdier på befaringstidspunktet. Terrasser og utvendige overflater fremstår med normal værslitasje, og enkelte vedlikeholds- og utbedringsarbeider må påregnes over tid for å opprettholde standard og levetid.

Innvendig fremstår boligen med normal standard og overflater fra ulike perioder. Det er registrert enkelte utførelsesmessige avvik og lokale slitasjeforhold, blant annet i loftsetasjen og på enkelte gulvflater. Rom under terreng er kontrollert ved hulltaking og fuktmåling uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet.

Badet er fra byggeåret og fremstår funksjonelt med flislagte overflater og elektriske varmekabler i gulv. Det er registrert enkelte forhold knyttet til slitasje i fuger, mindre skader på fliser og manglende dokumentasjon på membranløsningen. Badets alder tilsier at vedlikehold og fremtidige oppgraderinger må påregnes som en del av normalt eierskap.

De tekniske installasjonene fremstår i hovedsak med standard fra byggeåret. Vannledningene er utført som rør-i-rør-system, og tidligere opplyst lekkasje i fordelerskap skal være fagmessig utbedret uten senere registrerte problemer. Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og utskifting må påregnes på sikt. Det anbefales også kontroll av elektrisk tilkobling utført av autorisert fagperson.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert enkelte avvik mellom tegninger og dagens bruk. Loftsetasjen er innredet og benyttes som en del av boligen, selv om arealet på fremlagte tegninger er betegnet som kaldtloft. Det er også registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens utførelse av garasjen. Eventuell godkjenning av disse forholdene er ikke dokumentert fremlagt ved befaringen.

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med utvendige fasader kledd med trepanel. Takkonstruksjonen er utført som mønet sperrekonstruksjon med loftsrom og kneeloft. Vinduer og balkongdører er utført i malt trevirke med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør er utført i tre. Terrasser og utvendige plattinger er oppført med trekonstruksjoner og impregnerte terrassebord.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte plater på vegger og himlinger, samt parkett og fliser på gulv. Innvendige trapper er utført i trekonstruksjon med lakkerte overflater. Innvendige dører er utført som malte, glatte dører. Rom under terreng er innredet med malte plater og tapet på vegger, samt parkett på gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ligger i underetasjen og er fra byggeåret. Våtrommet er utført med fliser på gulv og vegger, samt malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjon skjer via boligens mekaniske avtrekksanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte og frittstående hvitevarer, herunder kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Ventilator med avtrekk via boligens mekaniske avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i teknisk rom under trapp. Synlige avløpsrør er utført i plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken, samt tilluft via ventiler i vinduer. Varmtvannstank er plassert i teknisk rom under trapp. Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult ledningsopplegg med sikringsskap og automatsikringer. Boligen har isolert stålpipe tilknyttet ildsted i hovedetasjen.

Boligens oppvarming består av elektriske panelovner, gulvvarme på bad og i entre, vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst- og parkeringsarealer, samt plenarealer og noe beplantning. Eiendommen har adkomst via privat veg. Terrenget er skrånende og faller naturlig fra bebyggelsen. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med omkringliggende boligbebyggelse og tilhørende uteområder.

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

[Gå til side](#)

Ingen forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet ble registrert ved befaringstidspunktet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	112 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	97 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak stemmer med dagens bruk og planløsning i kjeller og 1. etasje. Loftsetasjen er på fremlagte tegninger betegnet som kaldtloft. Loftet er i dag innredet og tatt i bruk som en del av boligen, med etablert intern trapp mellom etasjene. Dette innebærer at loftsarealet har en annen bruk enn det som fremgår av byggemeldte og godkjente tegninger. Eventuell godkjenning av endret bruk og innredning er ikke dokumentert fremlagt ved befaringen.

Risikoen ved forholdet er hovedsakelig knyttet til at loftsetasjen kan være innredet og tatt i bruk uten nødvendig byggesaksbehandling og offentlig godkjenning. Dersom arealet ikke er omsøkt og godkjent til varig opphold, kan dette medføre begrensninger i lovlig bruk, samt krav om søknad, dokumentasjon eller eventuelle bygningsmessige tiltak fra kommunen. Det kan også foreligge avvik fra tekniske krav til blant annet rømningsforhold, takhøyde, dagslys, ventilasjon, isolasjon og brannsikkerhet sett opp mot gjeldende regelverk.

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.

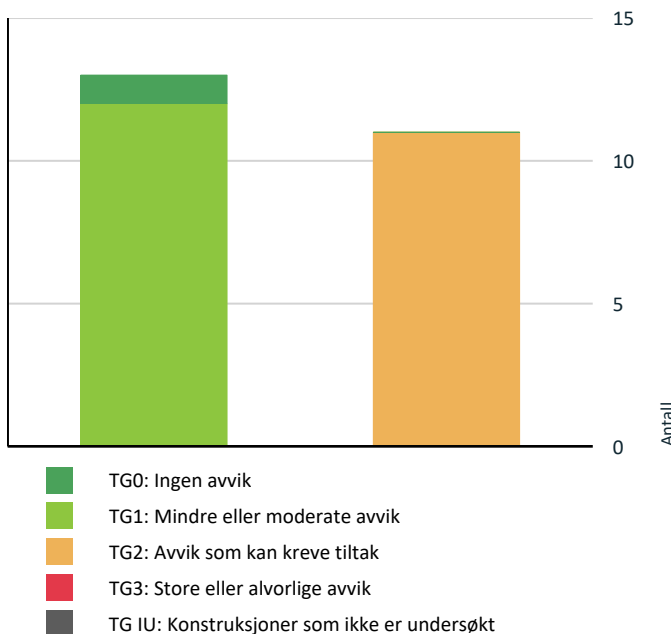
Garasje

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

De byggemeldte tegningene viser en dobbel carport. Det som er oppført på eiendommen er en lukket dobbelgarasje. Dette innebærer at dagens utførelse avviker fra fremlagte byggemeldte tegninger. Eventuell godkjenning eller endringssøknad for ombygging fra carport til garasje er ikke dokumentert fremlagt ved befaringen. Risikoen ved forholdet er hovedsakelig knyttet til at tiltaket kan være utført uten nødvendig byggesaksbehandling eller offentlig godkjenning, noe som kan medføre krav om nærmere dokumentasjon eller søknadsprosess overfor kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu på kjøkken [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2005

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 jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er oppført som mønet sperrekonstruksjon med loftsrom og kneeloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Ved inspeksjon i kneeloftet ble det registrert to fuktskjolder på gulvspanplaten. Fuktmåling viste tørre verdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp området med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre fuktutvikling, selv om fuktmåling viste tørre verdier ved befaring.

Dersom årsaken til fuktskjoldene ikke er kjent, bør dette undersøkes nærmere for å unngå risiko for fremtidige fuktskader og mulig råte i konstruksjonen.



Fuktskjolder på gulvspan i kneeloft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

TG 2 Vindu på kjøkken

Beskrivelse
Vinduet på kjøkkenet er utført i samme type som øvrige vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert en skade på vinduskarmen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skaden på vinduskarmen bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse.



Skade på vinduskarm.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør i tre, samt malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er observert innvendig kondensering i glasset på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre eller forhindre innvendig kondensering i glasset på ytterdøren, for å unngå fuktskader i treverket og redusert levetid på døren. Kondensering kan føre til råte, soppdannelse og behov for utskifting av dør eller glassfelt.



Innvendig kondensering i glass på ytterdør.



Terrasse utenfor kjøkkenet.



Platting utenfor inngangsparti.



Terrasse utenfor stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er oppført med bjelkelag og impregnerte gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen utenfor kjøkkenet har værslitte og oppsprukne gulvbord. Det er stedvis registrert råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitte og oppsprukne gulvbord samt registrerte råteskader bør utbedres ved utskifting eller reparasjon av skadet trevirke.

Dette bør gjøres for å forhindre ytterligere forringelse, redusert levetid og risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er en andelsbolig tilknyttet et borettslag. I henhold til gjeldende vedtekter for borettslaget tilligger vedlikeholdsansvaret for utvendige bygningsdeler borettslaget.

Bygningsdeler som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, er som hovedregel ikke nærmere omtalt i denne rapporten, med mindre det foreligger forhold som vurderes å ha betydning for andelshaver eller boligens tilstand.

Rapporten omhandler primært de bygningsdelene som har direkte betydning for andelshaver, og som omfattes av andelshavers vedlikeholdsansvar.

Andelshaveren disponerer også halvparten av en felles bod bak garasjen. Andelen bodplass utgjør ca. 4 m².

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består hovedsakelig av malte plater.

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av malte plater.

Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, med fliser i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvet i loftsetasjen har ufagmessig utførelse og viser tegn til slitasje. Det er stedvise hull i veggplatene, hvor noen områder var delvis sparklet på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet i loftsetasjen bør utbedres for å sikre fagmessig utførelse og redusere slitasje, for å unngå ytterligere forringelse og mulig skade på underliggende konstruksjon.

Hull i veggplatene bør repareres og overflatene ferdigstilles, for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre ytterligere skader på veggkonstruksjonen.



Ufagmessig utførelse på gulvleggingen i loftsetasjen.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag.

I loftsetasjen er det registrert høydeavvik på inntil ca. 15 mm.

I hovedetasjen er det registrert høydeavvik på inntil 15 mm.

TG 2 Gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunnen.

Det er registrert høydeavvik på inntil ca. 30 mm. Avviket gjelder det flislagte gulvet i entréen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike avvik kan føre til ujevn slitasje på gulvet, problemer ved legging av nytt gulvbelegg, samt økt risiko for oppsprekking og knirk i gulvet. Tiltak bør vurderes spesielt ved fremtidig oppussing eller utskifting av gulv.



Gulv i entre med lokalt høydeavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert ståpipe, tilknyttet ildsted i hovedetasjen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er utført med malte plater og tapet på vegger, samt parkett på gulv. Det er foretatt hulltaking med fuktmåling to steder i påforede kjellervegger uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll, og skjulte avvik eller fuktproblematikk i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

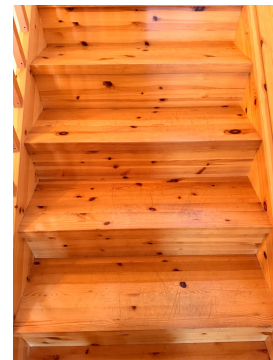
Tilstandsrapport



Målte fuktnivåer er under grenseverdier.



Trapp fra hovedetasjen ned til underetasjen.



Trappen har tydelige bruksmerker. Trolig som følge av hundehold.

TC 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er utført i trekonstruksjon med lakkert overflate. Det er registrert tydelig bruksslitasje i trappetrinnene.



Trapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen.

TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som malte, glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det den 20.11.2020 oppstod vannlekkasje under kjøkkeninnredningen som følge av at avløpsrørene hadde sklidd fra hverandre. Det opplyses videre at forholdet medførte fuktskader i gulvkonstruksjonen, og at gulvet i hovedetasjen deretter ble revet og etablert på nytt. Eventuell dokumentasjon på utførte arbeider og utbedringer er ikke fremlagt ved befaringen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, samt malte plater i himlingen.

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

[UNDERETASJE > BAD](#)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist sprekker i fliser samt avvik og slitasje i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonene over tid. Lokal utbedring av sprukne fliser og skadede fuger bør utføres, samt videre oppfølging for å unngå ytterligere skade og redusere risiko for fuktskader.



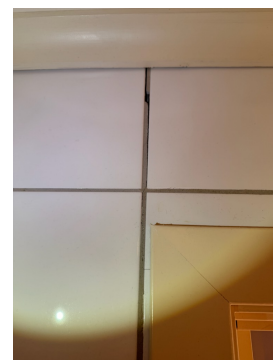
Oppsprukne silikonefuger i dusjhjørnet.



Sprukket flis på vegg.



Sprukket flis over dør.



Oppsprukket flisefuge.

[UNDERETASJE > BAD](#)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvise småskader på flisene.

Det er også påvist ufagmessig utførelse av fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres småskader på flisene og fugene i dusjsonen bør utføres fagmessig på nytt.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktinntrengning, muggdannelse og skader på underliggende konstruksjoner.



Fugingen i dusjen fremstår ufagmessig utført.



Fugingen i dusjen fremstår ufagmessig utført.



Småskader på fliser.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med slukmansjett under klemring. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran, og denne kan derfor ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som medfører risiko for at membranen har begrenset effekt. Dette kan føre til at vann trenger inn i omkringliggende konstruksjon, med fare for fuktskader og råte.



Sluk i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin, toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist riss i servanttoppen på vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i servanttoppen bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for vanninntrenging, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Oppsprekninger og småriss i servanten.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk skjer via boligens mekaniske avtrekksenhet.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom bak servanttinnredning. 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 å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Oversiktsbilde kjøkken.



Oversiktsbilde kjøkken.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system, med fordelserskap plassert i teknisk rom under trapp.

Eier opplyser at det den 21.12.2020 oppstod vannlekkasje i fordelserskapet. Forholdet ble oppdaget av eier, og rørlegger ble kontaktet for utbedring. Det opplyses videre at lekkasjen skyldtes hull i vannrør inne i varerøret. Det aktuelle røret ble deretter skiftet ut, og forholdet opplyses å være utbedret uten senere registrerte problemer.



Fordelserskap.

Tilstandsrapport



TC 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.



Lufteventil på avløpet plassert i kjøkkenbenk.

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk via boligens mekaniske avtrekksanlegg fra bad og kjøkken, samt tilluft gjennom ventiler i vinduene.



Mekanisk avtrekksenhet plassert i kneloft.



TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i teknisk rom under trapp.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette medfører økt risiko for varmgang og elektriske feil. Nærmere vurdering og eventuell utbedring av autorisert elektroinstallatør anbefales.

Det er videre påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel. Varmtvannstanker har begrenset forventet levetid, og økt alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og elektriske feil.

På grunn av tankens alder bør utskifting vurderes, da økt alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.



Varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 består i hovedsak av skjult ledningsopplegg. Sikringskap 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 eltilsynsrapport 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.
2005
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
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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 elektrosakkyndig. Det anbefales kontroll og nærmere vurdering av anlegget utført av sertifisert elektro fagkyndig**

Generell kommentar

Undertegnede er ikke elektro faglig sakkyndig og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll utført av sertifisert el-kontrollør eller elektro faglig takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av Det lokale eltilsyn (DLE) innenfor de siste fem år. For det elektriske anlegget er det kun foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som fremgår av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (DLE) eller registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Den bygnings sakkyndige har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen forhold som har innvirkning på helse, miljø og sikkerhet ble registrert ved befaringstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med gulv på grunnen. Vegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig trepanel. Takkonstruksjonen er utført som mønet saltak tekket med betongtakstein. Garasjeport er utført i tre. Det er montert el-billader inne i garasjen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/92 m²

Tomannsbolig: Entré, Gang, 2 Soverom, 2 Bod, Bad, Teknisk rom, Kjøkken, Stue, 2 Uinnredet loft

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 000 000

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 uten fradrag

2 900 000

Frادrag for andel felles gjeld

-

881 660

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Elverhøylokkka 29 ,2836 BIRI 93 m ² 2006 3 sov	14-02-2022	2 500 000	2 760 000		2 760 000	29 677
2 Snipptunet 5A ,2836 BIRI 86 m ² 1998 2 sov	12-01-2025	2 000 000	2 450 000	115 803	2 565 803	28 829
3 Honnebakken 11 ,2836 BIRI 99 m ² 2014 3 sov	22-06-2023	2 950 000	2 800 000		2 800 000	28 283
4 Disetsvingen 47 ,2836 BIRI 120 m ² 2019 3 sov	19-10-2023	3 280 000	3 150 000		3 150 000	26 250
5 Disetsvingen 41 ,2836 BIRI 120 m ² 2016 3 sov	31-07-2024	3 150 000	3 070 000		3 070 000	25 583
6 Honnebakken 11 ,2836 BIRI 99 m ² 2014 3 sov	29-10-2019	2 700 000	2 500 000		2 500 000	25 253
7 Honnebakken 13 ,2836 BIRI 101 m ² 2014 3 sov	12-04-2018	2 680 000	2 500 000		2 500 000	24 752
8 Aurtunvegen 18A ,2836 BIRI 105 m ² 2010 3 sov	02-11-2020	2 700 000	2 700 000		2 700 000	21 600

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

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	610 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 980 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	------------	------------------

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

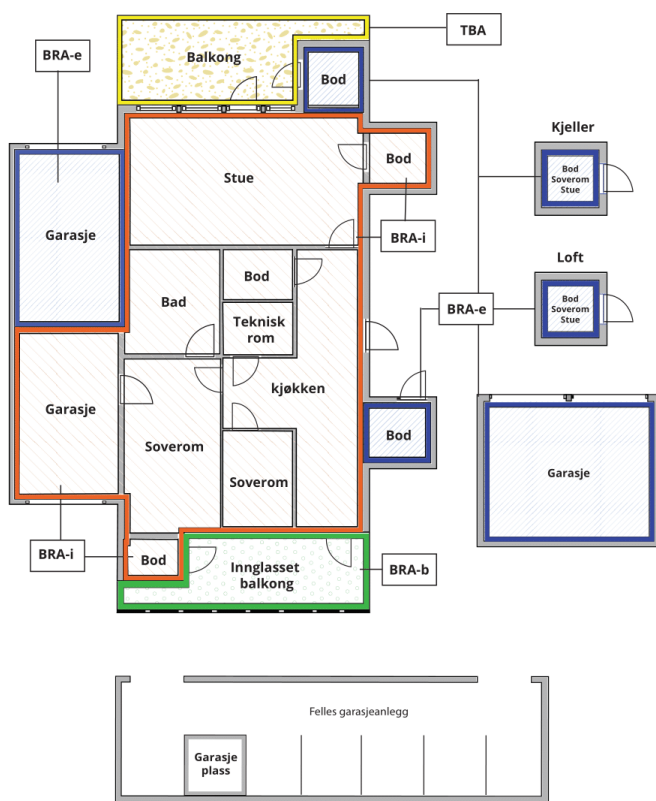
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	40	5		45	6
Hovedetasje	36			36	21
Loftsetasje	16			16	
SUM	92	5			27
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang, soverom, bod, soverom 2, bad, teknisk rom under trapp	Utvendig bod	
Hovedetasje	Kjøkken, stue		
Loftsetasje	Innredet loftsrom, innredet loftsrom		

Kommentar

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

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

BRA-e består av utvendig bod. Det er oppgitt målbart areal på loft, dette betyr at gulvflaten kan være noe større enn oppgitt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak stemmer med dagens bruk og planløsning i kjeller og 1. etasje. Loftsetasjen er på fremlagte tegninger betegnet som kaldtloft. Loftet er i dag innredet og tatt i bruk som en del av boligen, med etablert intern trapp mellom etasjene. Dette innebærer at loftsarealet har en annen bruk enn det som fremgår av byggemeldte og godkjente tegninger. Eventuell godkjenning av endret bruk og innredning er ikke dokumentert fremlagt ved befaringen.

Risikoen ved forholdet er hovedsakelig knyttet til at loftsetasjen kan være innredet og tatt i bruk uten nødvendig byggesaksbehandling og offentlig godkjenning. Dersom arealet ikke er omsøkt og godkjent til varig opphold, kan dette medføre begrensninger i lovlig bruk, samt krav om søknad, dokumentasjon eller eventuelle bygningsmessige tiltak fra kommunen. Det kan også foreligge avvik fra tekniske krav til blant annet rømningsforhold, takhøyde, dagslys, ventilasjon, isolasjon og brannsikkerhet sett opp mot gjeldende regelverk.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De byggemeldte tegningene viser en dobbel carport. Det som er oppført på eiendommen er en lukket dobbelgarasje. Dette innebærer at dagens utførelse avviker fra fremlagte byggemeldte tegninger. Eventuell godkjenning eller endringssøknad for ombygging fra carport til garasje er ikke dokumentert fremlagt ved befaringen. Risikoen ved forholdet er hovedsakelig knyttet til at tiltaket kan være utført uten nødvendig byggesaksbehandling eller offentlig godkjenning, noe som kan medføre krav om nærmere dokumentasjon eller søknadsprosess overfor kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	182	191		0	3065.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mariskovegen 21C

Hjemmelshaver

Kommentar

Arealet gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Mariskolia Borettslag	988341177		Gjøvik Omegn Boligbyggelag	Geir Sebuøygard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
7	881 660 30.04.2026

Kommentar

Totale fellesutgifter kr 9916,-. Felleskostnader kr 3829,-. Andel renter kr 3810,-. Andel avdrag kr 2277,-. Det er ikke gitt opplysninger som tilsier at det skal forekomme noen umiddelbare økninger i felleskostnader. Opplysninger tilknyttet fellesgjeld og fellesutgifter er basert på informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Biri, i Gjøvik kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger, rekkehus og leilighetsbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, skole, barnehage og øvrige servicetilbud i Biri sentrum. Området har nærhet til friluft- og rekreasjonsområder med gode muligheter for tur- og fritidsaktiviteter både sommer og vinter. Det er også gode forbindelser til Gjøvik og Lillehammer via E6 og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020–2032 med planidentifikasjon 3407 KP2020–2032, samt Reguleringsplan for Biri sentrum syd med senere endringer. Eiendommen ligger innenfor regulert område i tilknytning til etablert boligbebyggelse i Biri sentrum. Reguleringsplanen fastsetter arealbruk, utbyggingsforhold og øvrige rammer for eiendommen og området for øvrig. Eventuelle tiltak på eiendommen må vurderes opp mot gjeldende planbestemmelser og kommunale krav.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst- og parkeringsarealer, samt plenarealer og noe beplantning. Eiendommen har adkomst via privat veg. Terrenget er skrånende og faller naturlig fra bebyggelsen. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med omkringliggende boligbebyggelse og tilhørende uteområder. Tomten fremstår generelt som normalt opparbeidet for eiendommens type og beliggenhet.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en andelsleilighet i borettslag. Eierforholdet knytter seg til andel i borettslaget med tilknyttet bruksrett til leiligheten. Rettigheter og plikter følger av borettslagets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk for borettslag.

Eventuelle felleskostnader, fellesgjeld, vedlikeholdsansvar og bruksbegrensninger reguleres av borettslagets interne bestemmelser. Det er ikke foretatt kontroll av borettslagets vedtekter, regnskap, fellesgjeld eller eventuelle tinglyste rettigheter og heftelser utover tilgjengelige opplysninger i forbindelse med oppdraget. Kjøper anbefales å sette seg grundig inn i borettslagets vedtekter, økonomi og øvrige forhold før kjøp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.05.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	10.05.2026	Ferdigattest for bygningene.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.05.2026	Selgers egeneklærings skjema	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.05.2026	Opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.05.2026	Eiendomsverdi for verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Eier	10.05.2026	Opplysninger fra eier under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.05.2026	Grunnbokutskrift for eiendommen	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	10.05.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.05.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.05.2026	Byggemeldte tegninger for bygningene.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	10.05.2026	Borettslagets vedtekter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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



Adresse

Mariskovegen 21C, 2836 BIRI

 Dato for energimerking
10.05.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-293544

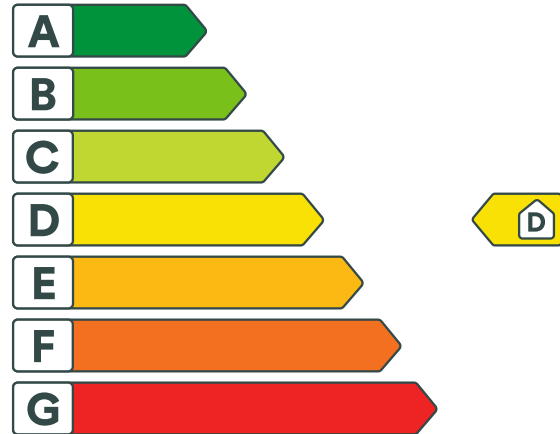
 Bygningskategori
Småhus

 Bygningsnummer
20432160

 Gårdsnummer
182

 Bruksnummer
191

 Seksjonsnummer
 —

 Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2005	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 97,0 m²	Oppvarmet bruksareal 92,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
183,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
213,01 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
20 652 kWh



Mariskovegen 21C, 2836 BIRI



Detaljering

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



Mariskovegen 21C, 2836 BIRI



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Mariskovegen 21 C, 2836 BIRI

07 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mariskovegen 21 C	Mariskovegen 21 C	

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?

2015

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 i 2015

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Sebuøygard, Geir

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

Beskriv feilen og omfanget

21/12-2020 Vannlekkasje. Rør mellom fordelerskap og blande batteri i dusj .Moelv Rørservice ordnet opp

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2023

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Loftet: Satt opp en lett vegg med dør Kjøkken: lett vegg dele mellom kjøkken stue.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekker Iver. kjøkken og snekker Johannes loft

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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 16987288

Egenerklærings skjema

Name

Geir Sebuøygard

Date

2026-05-07

Identification

 Geir Sebuøygard



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Geir Sebuøygard

07/05-2026
09:32:25

BankID OIDC
High

VEDTEKTER

FOR

MARISKOLIA BORETTSLAG

§ 1 Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Mariskolia Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg til andelseierne og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret ligger i Gjøvik.

§ 2 Andeler - Ansvar

Andelene skal være på kr. 5.000,- - fem - tusen.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Dog kan det på nærmere angitte vilkår åpnes for salg av andeler til juridiske personer. Ingen kan eie mer enn en andel. Likevel kan staten, fylkeskommunen, kommunen, boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål, eie inntil 10 % av andelene i borettslaget. Andelene behøver ikke være øremerket for en bestemt juridisk person.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av den nye andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseierens ektefelle/samboer eller andelseieres eller ektefelles/samboers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med ved sin død, eller av noen i andelseierens husstand som andelseier har, har hatt eller venter barn med. Heller ikke kan godkjenning nektes når

overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gis erververen og overdrageren skriftlig melding om dette innen 7 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Forkjøpsrett

Dersom andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett på ellers like vilkår.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 7 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5 fjerde ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår.

Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 tredje ledd tredje og fjerde punktum.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det. Om flere står med samme ansiennitet skal tildeling avgjøres ved loddtrekning.

Andelseiere som vil overta ny andel, må selge sin andel innen 3 måneder etter at annen andel er overtatt.

§ 7 Fremleie

Fremleie av boligen er tillatt. Styret skal ha skriftlig melding om fremleiens art ved kopi av fremleiekontrakt. Videre skal styret ha skriftlig melding om andelshavers nye adresse under fremleieperioden.

§ 8 Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre styremedlemmer, med like mange vararepresentanter.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at en av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Vararepresentanter velges for ett år. Styremedlem og vararepresentanter kan gjenvelges.

Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 9 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst to av medlemmene er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

- 1. Ombygge, påbygge eller rive de husene laget eier, endre farge på fasader, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.**
- 2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.**

§ 10 Firmategning

Leder eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 11 Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig.

Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 12 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av de medlemmer, jfr. vedtektenes § 8.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av leder i styret, eller en møteleder, valgt av generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres det ved loddtrekning.

§ 14 Revisor

Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 15 Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16 Forholdet til borettsloven.

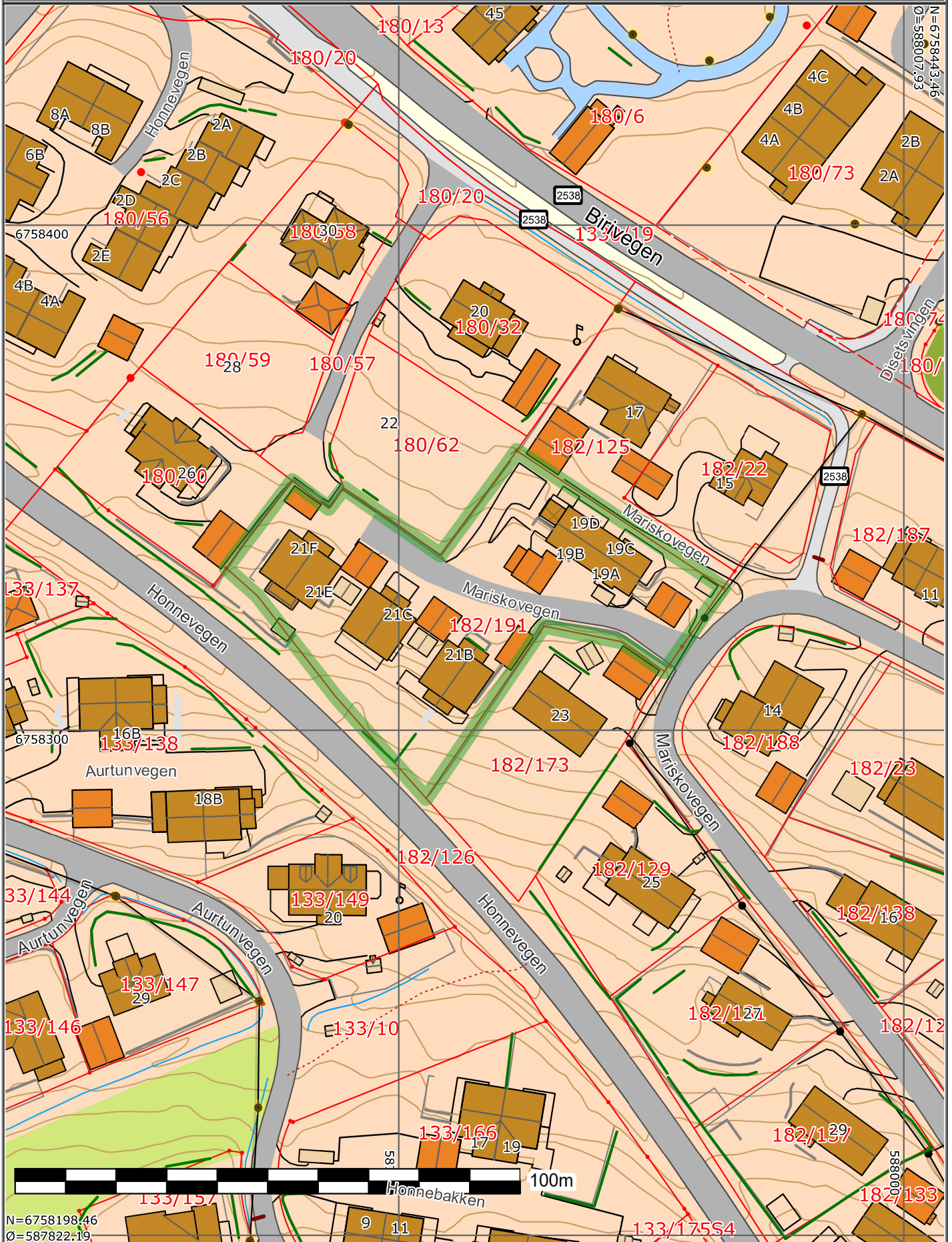
For alle forhold som disse vedtektene ikke har bestemmelser om, gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960.

Biri, 12.05.2005

Målestokk
1:1000

GJØVIK KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



Mariskovegen 21C

Nabolaget Biri - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Biri omsorgssenter Linje 102, 416	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11	13 min 🚶 8.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min 🚶

Skoler

Biri barneskole (1-7 kl.) 294 elever, 18 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Biri ungdomsskole (8-10 kl.) 129 elever, 10 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Statens gartner- og blomsterdekorat... 80 elever, 7 klasser	15 min 🚶 11.1 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	21 min 🚶 20 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Biri senter	12 min 🚶
🚗 Uno-X Biri	13 min 🚶

«Nært Gjøvik, Lillehammer og Hamar»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

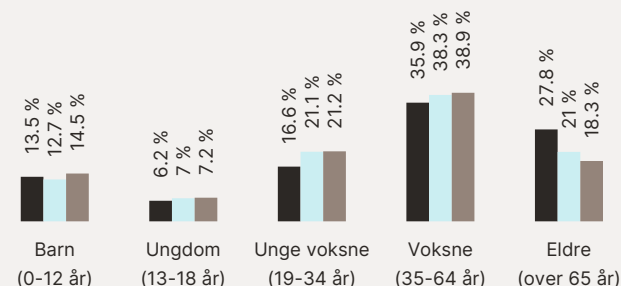


Naboskapet
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager


Diseth FUS barnehage (0-5 år) 55 barn	3 min 🚶 0.2 km
Biri barnehage (1-5 år) 59 barn	16 min 🚶 1.4 km
Nordby gårdsbarnehage Biri (1-5 år) 34 barn	4 min 🚶 2.8 km

Dagligvare


Coop Extra Biri Post i butikk	12 min 🚶 1.1 km
Kiwi Biri PostNord	13 min 🚶 1.2 km

Primære transportmidler









1. Egen bil
2. Samkjøring

 Gateparkering
Lett 94/100

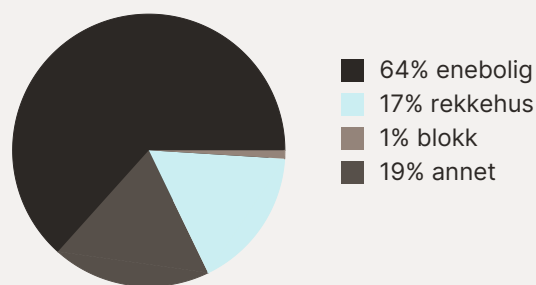
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

 Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

- | | | |
|---|--------|---|
|  Biri ungdomsskole | 15 min |  |
| Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 1.3 km | |
|  Biri idrettspark | 17 min |  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 1.4 km | |
|  Honne Gym | 14 min |  |
|  NEXT Biri | 12 min |  |

Boligmasse





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

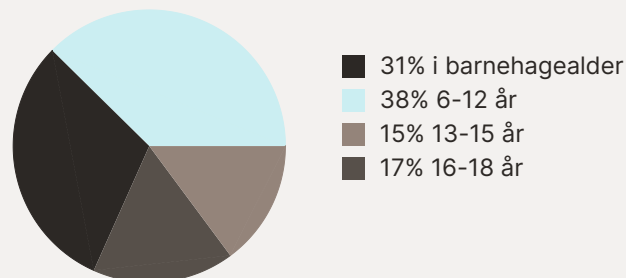
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|--|--------|---|
|  Moelv Torget | 12 min |  |
|  Vitusapotek Biri | 12 min |  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn




Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

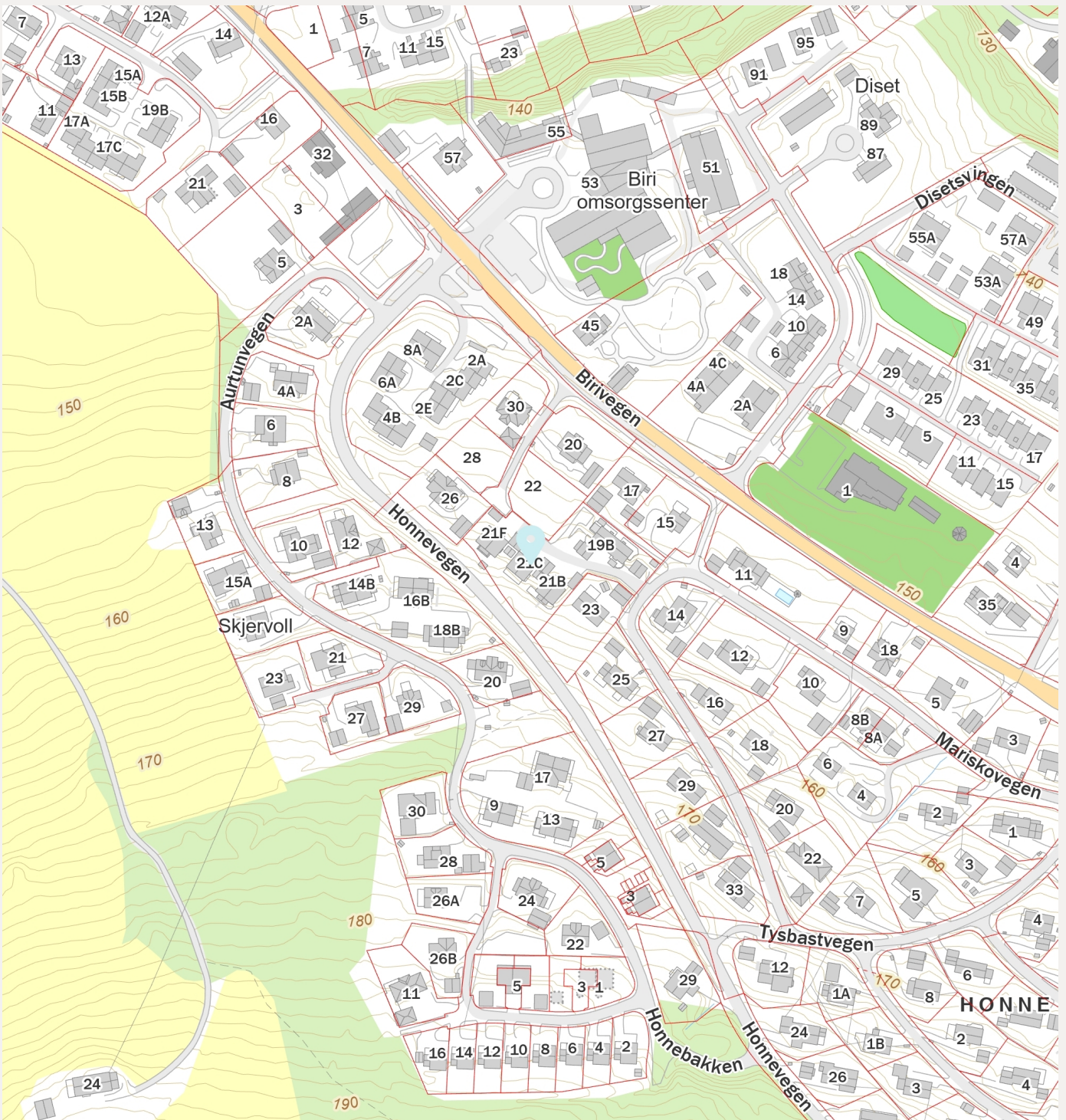
0%

46%

-  Biri
-  Gjøvik kommune
-  Norge

Sivilstand

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



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelién



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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