Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Elverhøyløkka 29, 2836 BIRI

GJØVIK kommune

gnr. 179, bnr. 84, snr. 6

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1140 **Eiendomsverdi ref nr:** RF1986

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

ENERGIMERKE

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

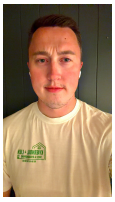
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS
— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig oppført i 2006 med normal standard og planløsning over to etasjer. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og rapporten viser generelt få registrerte avvik. Hovedetasjen har gulvbelegg som ifølge eier ble fornyet i 2022, og boligen er senere oppgradert med luft-til-luft varmepumpe, hvor innedelen er fra 2018 og utedelen ble skiftet i 2023. Den tekniske standarden vurderes samlet som normal sett i forhold til byggeår og konstruksjonstype.

Utvendig er boligen oppført med bindingsverkskonstruksjon og liggende, overflatebehandlet trekledning. Taket er utført som mønet saltak med A-takstoler og tekket med betongtakstein. Det er registrert begrenset luftespalte i nedre kant av kledningen mot grunnmur samt åpninger som kan gi adkomst for smågnagere. Dette er forhold som bør utbedres for å bedre uttørkingsmulighetene og redusere risikoen for skadedyr i konstruksjonen. Det mangler også snøfangere over gang- og oppholdssoner, noe som er registrert som et forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Store deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innvendig fremstår boligen med normale overflater og konstruksjoner sett i forhold til alder. Hovedetasjen har gulvbelegg som er opplyst fornyet i 2022, mens gulvbelegget i loftsetasjen er fra byggeåret. Det er registrert mindre høydeavvik i gulvene, men uten forhold som tilsier vesentlig funksjonssvikt. Det er ikke gitt opplysninger om eller registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre og det er ikke gjennomført radonmåling, slik at radonmåling anbefales for å avklare forholdet.

Badet er fra byggeåret og er utført med vinylbelegg på gulv og våtromsbelegg på vegger. Det er registrert varierende fallforhold på hovedgulvet, lokalt motfall mot dør samt en sveiset skjøt i gulvbelegget som stedvis har løsnet. Gulv- og veggbelegg samt sluk er fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor videre funksjon og tetthet bør følges med på. Hulltaking i tilliggende konstruksjon bak dusjsonen viste ingen unormale forhold på undersøkelsestidspunktet.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, og ventilator er tilkoblet boligens mekaniske avtrekksanlegg. De tekniske installasjonene består blant annet av rør-i-rør-system, plastavløpsrør, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad samt luft-til-luft varmepumpe. Vannfordelere er plassert i benkeskap under oppvaskkum uten tilfredsstillende lekkasjesikring, og etablering av egnet vannsikring anbefales. Varmtvannsberederen er en ca. 120 liters benkebereder fra byggeåret. Det er registrert manglende tilfredsstillende elektrisk tilkobling og manglende avrenning eller annen kompenserende lekkasjesikring, og disse forholdene bør følges opp.

Samlet sett fremstår boligen som en jevnlig vedlikeholdt tomannsbolig med normal teknisk standard sett i forhold til byggeår. De registrerte avvikene er i hovedsak knyttet til alder, forebyggende tiltak og enkelte utførelsesforhold som bør utbedres eller følges opp for å redusere risikoen for fremtidige skader. Det er ikke registrert forhold med TG3 i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende bordkledning. Mønet saltak er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vinduer og balkongdør er utført i malt tre med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør er utført i malt tre. Terrasser og plattinger er oppført med impregnerte trekonstruksjoner og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av gulvbelegg, trepanel og malte plater. Gulvbelegg i hovedetasjen er ifølge eier fornyet i 2022, mens gulvbelegg i loftsetasjen er fra byggeåret. Gulv på grunnen er utført i betong og etasjeskiller i trebjelkelag. Boligen har elementpipe i lettklinker, innvendig trapp i lakkert treverk og heltre furufyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulv og våtromsbelegg på vegger. Gulvet har elektriske varmekabler og to plastsluk, ett i dusjsonen og ett under servantskapet. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator har avtrekk via boligens mekaniske avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system og synlige avløpsrør i plast. Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft via vindusventiler. Det er installert luft-til-luft varmepumpe med innedel fra 2018 og utedel fra 2023, ifølge eier. Varmtvann forsynes fra en ca. 120 liters benkebereder fra byggeåret. Det elektriske anlegget er i hovedsak utført som skjult anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Bygningen har grunnmur av isolerte elementer. Tomten er hovedsakelig flat med svakt fall bort fra bygningen og er opparbeidet med plen, beplantning, gårdsplass og øvrige utearealer. Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast og tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

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

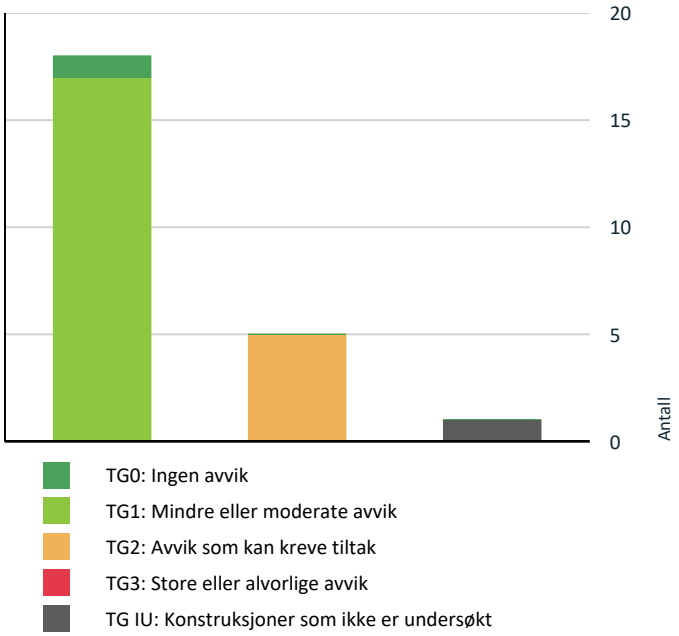
Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- Det mangler snøfangere på taket over gang- og oppholdssoner. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



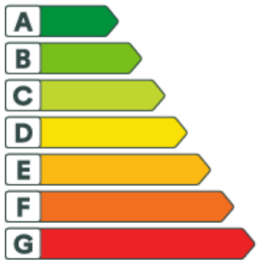
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er utført i betongtakstein.
Taktekkingen er visuelt inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på taket over gang- og oppholdssoner. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Mønet saltakskonstruksjon med A-takstoler.
Loftskonstruksjonen består av kombinert kaldt loft og skråhimling. Store deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med liggende bordkledning. Kledningen er overflatebehandlet.

Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå samt øvrige tilgjengelige områder. Bak kledningen og eventuelle skjulte konstruksjoner har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begrenset luftespalte i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

• Det er registrert åpninger bak kledningen som kan gi adgang for smågnagere.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen, noe som over tid kan medføre fuktskader og nedbrytning av trevirket. Åpninger bak kledningen øker risikoen for inntrengning av mus og annet skadedyr. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte ved fremtidig oppgradering, samt tette åpninger med egnet gnagersikring nå for å unngå skadedyr i konstruksjonen.


Begrenset luftespalte i nedrekant bak kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Det er registrert noe værslitasje utvendig, og det anbefales overflatebehandling.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

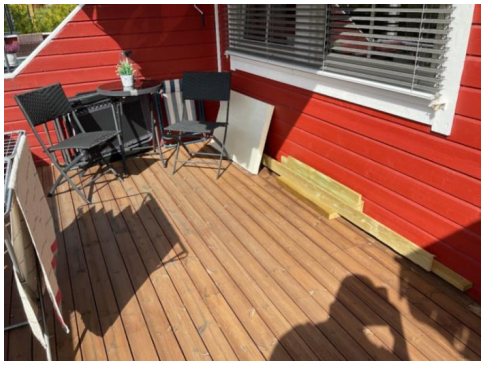
Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør med 2-lags isolerglass.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på terreng er oppført med impregnert trebjelkelag, impregnerte og overflatebehandlede gulvbord samt malt rekkverk.

Det er registrert værslitte gulvbord og stedvise råteskader. Utskiftning av enkelte gulvbord må påregnes.



Platting utenfor stuen.



Råteskade.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har en tilliggende carport på ca. 16m2.



Tilliggende carport.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Hovedetasjen har gulvbelegg som ifølge eier ble fornyet i 2022.
Loftsetasjen har gulvbelegg fra byggeåret.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Hovedetasjen har himlingsplater i himlingen og veggoverflater bestående av trepanel og malte plater.

Loftsetasjen har trepanel i himlingen og veggoverflater bestående av trepanel og malte plater.

Det er registrert normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunnen er utført i betong, og etasjeskiller består av trebjelkelag.
Det er registrert høydeavvik på inntil ca. 10 mm på tilfeldige punkter.

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i en tidsperiode hvor det ikke var krav om radonsperre i grunnen for nybygg. Det antas derfor at boligen er oppført uten radonsperre.
Eiendommen ligger i et område betegnet med usikker aktsomhetsgrad iht. NGUs radonaktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe i lettklinker. Sot-/feieluke i stue.
Det er ikke tilkoblet ildsted på befaringstidspunktet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i lakkert treverk.



Innvendig trappeløp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige heltre furufyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om, eller registrert tegn til, skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og er utført etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Rommet har vinylbelegg på gulv og våtromsbelegg på vegger. Badet er innredet med baderomsinnredning med servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Oversiktsbilde av bad.



Oversiktsbilde av bad.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsbelegg på vegger, himlingsplater i taket.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Rommet har to sluk, ett plassert i dusjsonen og ett under servantskapet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert varierende fallforhold på hovedgulvet, med lokalt motfall mot dør.

• Sveiset skjøt i gulvbelegget har stedvis løsnet.

• Gulvbelegget er fra byggeåret og har dermed en alder som tilsier økt oppmerksomhet på videre funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Løsnet sveiseskjøt bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning under gulvbelegget. Varierende fall og lokalt motfall kan medføre at eventuelt vann på gulvet ikke ledes direkte mot sluk. På grunn av alder bør gulvbeleggets tilstand og funksjon følges med over tid, og ved fremtidig oppgradering av badet bør fallforholdene utbedres.

Tilstandsrapport



Oppsprekking i sveiseskjøt på gulvbelegg.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv og våtromsbelegg på vegger utgjør rommets vanntette sjikt.

Rommet har to plastsluk, ett i dusjsonen og ett plassert under servantskapet. Gulvbelegget er ført ned i slukene.

Vurdering av avvik:

• Gulv- og veggbelegg samt sluk er fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor gjenværende funksjon og tetthet er usikker.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder bør tettesjikt og tilslutninger mot sluk følges med på. Eldre tettesjikt har økt risiko for svekket funksjon over tid, og oppgradering må vurderes dersom det oppstår tegn til lekkasje eller ytterligere slitasje.



Plastsluk under servantinnredningen.



Plastsluk i dusjsonen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet. Tilluft tilføres gjennom spalte under døren.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via boligens mekaniske avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system.

Vurdering av avvik:

• Vannfordelere er plassert i benkeskap under oppvaskkum uten lekkasjesikring eller annen løsning som leder eventuelt lekkasjevann til synlig sted.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en form for lekkasjesikring i skap under oppvaskkum for å redusere risikoen for store vannskader ved en eventuell vannlekkasje. Manglende vannsikring medfører økt fare for at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til omfattende skader på bygningsdeler og inventar.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, samt tilluft via vindusventiler.



Mekanisk avtrekksenhet er plassert i kneloft.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Innedelen er fra 2018, mens utedelen ble skiftet i 2023, ifølge eier.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 120 liters benkebereder fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til dagens krav.

• Det er heller ikke etablert tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk tilkobling bør vurderes av autorisert elektroinstallatør og eventuelt utbedres. Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning eller annen egnet lekkasjesikring for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell lekkasje. Beredrens alder tilsier også at utskifting må kunne påregnes på sikt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår i hovedsak som et skjult ledningsanlegg. Fordeling skjer via sikringsskap utstyrt med automatsikringer.

Det er ikke foretatt kontrollmålinger eller funksjonstesting av anlegget utover visuell registrering av synlige komponenter. Vurderingen er derfor begrenset til det som var tilgjengelig ved befaring. Dokumentasjon på utførelse, eventuelle utvidelser eller senere endringer i anlegget foreligger ikke.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er hovedsakelig flat med svakt fall bort fra bygningen. Terrenget er opparbeidet med plen, beplantning, gårdsplass og øvrige utearealer. Terrengforholdene vurderes som normale for området.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast og er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på taket over gang- og oppholdssoner. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/98 m²

Tomannsbolig: Bad, Entré, 3 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elverhøyløkka 21 ,2836 BIRI 71 m²	2003	2 sov	25-11-2021	2 450 000	**2 450 000**		2 450 000	**34 507**
2	Elverhøyløkka 39 ,2836 BIRI 90 m²	2006	3 sov	18-09-2018	2 580 000	**2 900 000**		2 900 000	**32 222**
3	Elverhøyløkka 31 ,2836 BIRI 93 m²	2006	2 sov	03-12-2020	2 800 000	**2 800 000**		2 800 000	**30 108**
4	Snipptunet 2B ,2836 BIRI 66 m²	1998	1 sov	24-09-2023	1 800 000	**1 850 000**	129 230	1 979 230	**29 988**
5	Elverhøyløkka 29 ,2836 BIRI 93 m²	2006	3 sov	14-02-2022	2 500 000	**2 760 000**		2 760 000	**29 677**
6	Snipptunet 5A ,2836 BIRI 86 m²	1998	2 sov	12-01-2025	2 000 000	**2 450 000**	115 803	2 565 803	**28 829**
7	Elverhøyløkka 15 ,2836 BIRI 91 m²	2003	3 sov	11-05-2020	2 550 000	**2 600 000**		2 600 000	**28 571**

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.		3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	630 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 900 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

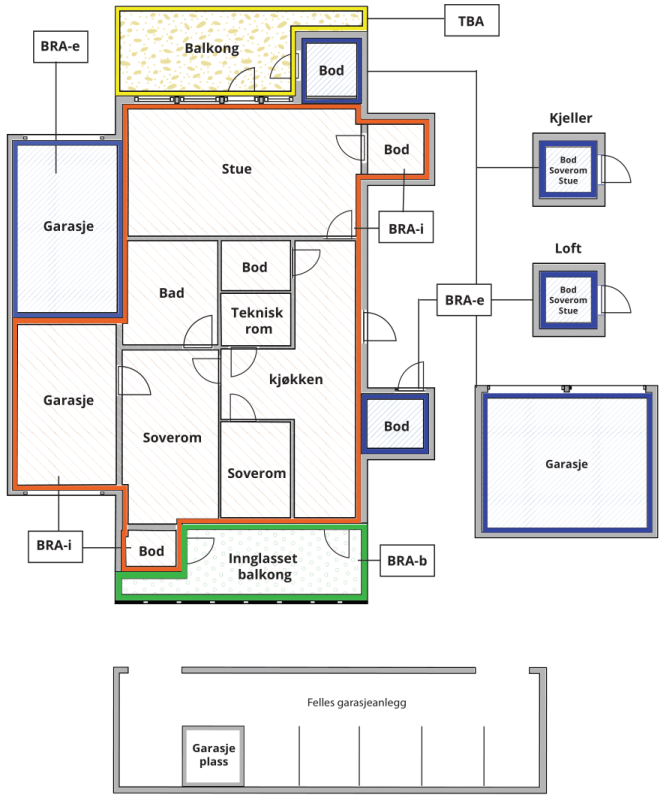
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	63	5		68	26
Loftsetasje	35			35	
SUM	**98**	**5**			**26**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Bad, entré med trapp, soverom, stue/kjøkken	Bod	
Loftsetasje	Loftstue, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Stig Åsmund Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	179	84		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elverhøyløkka 29

Hjemmelshaver
Johansen Stig Åsmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Biri i Gjøvik kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse og har en landlig beliggenhet med nærhet til natur- og friluftsområder.

Det er kort avstand til Biri sentrum med dagligvarehandel, skole, barnehage og øvrige lokale servicetilbud. Området har også gode forbindelser mot Gjøvik og Lillehammer via E6. Biri ligger ved Mjøsa, med tilgang til tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Eiendommen har en tilbaketrukket beliggenhet i boligområdet, med omkringliggende boligbebyggelse og grøntarealer.

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 reguleringsplan «Elverhøy», plan-ID 3407 05020250, vedtatt 20.06.2002. Eiendommen er regulert til boligformål, felt B.

Eiendommen omfattes i tillegg av Kommuneplanens arealdel 2020–2032 for Gjøvik kommune. I kommuneplanen er området avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt og ligger i et etablert boligområde. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og adkomst-/gårdsplass. Terrenget er stedvis skrånende og tilpasset omkringliggende boligbebyggelse. Tomten har normale sol- og lysforhold for området.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er seksjonert og organisert som en selveierleilighet i en seksjonert tomannsbolig. Seksjonen er registrert med egen seksjonsbetegnelse og tilhørende sameiebrøk, som angir eierandel i eiendommens fellesarealer og felles bygningsdeler.

Bruken av eiendommen reguleres av tinglyst seksjoneringsbegjæring med tilhørende seksjonskart og eventuelle vedtekter for sameiet. Disse fastsetter blant annet fordeling av vedlikeholdsansvar, bruk av fellesarealer, samt rettigheter og plikter mellom seksjonseierne.

Felles bygningsdeler og arealer, herunder konstruksjoner, tekniske installasjoner, uteområder og eventuelle felles adkomster, forvaltes i fellesskap av seksjonseierne i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Det kan være tinglyst servitutter, erklæringer eller rettigheter som gjelder eiendommen, herunder bestemmelser om adkomst, ledninger, vedlikehold eller andre forhold. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter for fullst

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.09.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	02.09.2026	Ferdigattest fra 2006.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2026	Brukt for verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	02.09.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	02.09.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.09.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.09.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Elverhøyløkka 29, 2836 BIRI**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343604**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20426683**
Gårdsnummer **179**	Bruksnummer **84**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **146,96**

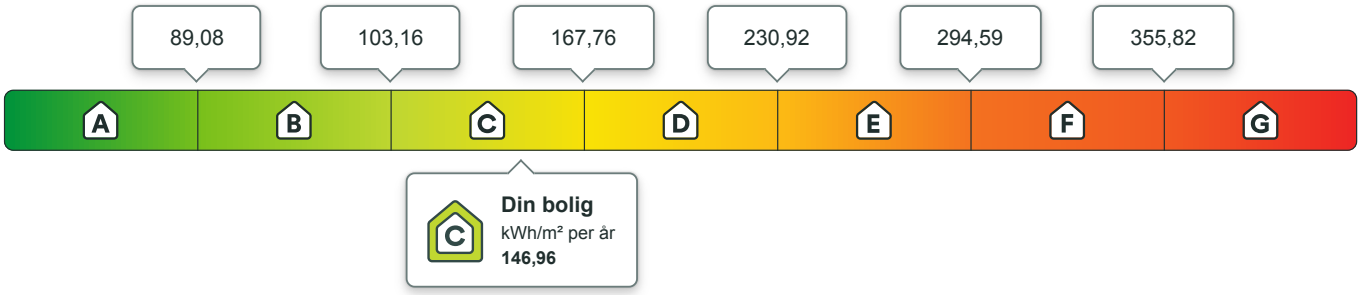
Elverhøyløkka 29, 2836 BIRI

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 473,00	**168,09**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Elverhøyløkka 29, 2836 BIRI

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Elverhøyløkka 29, 2836 BIRI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Egenerklæring

Elverhøyløkka 29, 2836 BIRI

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Elverhøyløkka 29	Elverhøyløkka 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1.3. 2022

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.

Fra 01.03.2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Stig Åsmund

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 **I din leilighet, 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 leiligheten 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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert 3 lys i trappegang. 2 stk utvendige stikkontakter.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel Gjøvik Installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har sett noen få dyr på badet, vår og høst. Ikke mange, antar at det kommer opp av sluket. Type ukjent.

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ 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 59783278

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Stig Åsmund Johansen	**2026-08-19**

Identification

Stig Åsmund Johansen

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

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet Elverhøyløkka II, gnr. 179 bnr. 84 i Gjøvik

--- o0o ---

Kap. 1: Bestemmelser om sameiets organisering m.v.

§ 1

Leilighetene Elverhøyløkka 21, 23, 25, 27, 29,31, 33, 35, 37 og 39, Biri, på tomt gnr. 179 bnr. 84 i Gjøvik, utgjør et eierseksjonssameie, i henhold til eierseksjonsloven av 23. mai 1997. Nærværende bestemmelser gjelder som vedtekter for eierseksjonssameiet.

§ 2

Eierseksjonsbrøken er basert på seksjonenes boarealer, som gir seksjoner like store sameiebrøker, dvs. 1/10. Seksjonene skal brukes til bolig.

§ 3

Disse vedtekter kan endres ved 7/10-dels flertall av seksjonene. Dog vil bestemmelser i vedtektenes kap. 3 om forholdet til tredjepart bare kunne endres dersom vedkommende berørte tredjeparter samtykker.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte (årsmøte) med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde forslag til saksliste, herunder angivelse av eventuelle innkomne saker/forslag som skal behandles på møtet. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned hvert år. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret vedtar det, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet avholdes.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon vedkommende eier. Seksjonen må være representert ved et husstandsmedlem over 18 år.

Årsmøtet skal behandle årsberetningen fra styret, godkjennelse av årsregnskap, vedtagelse av budsjett for inneværende år, valg av styre og valg av revisor.

Sameiet forvaltes av et styre på minst 2 og høyst 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styrets leder har ikke dobbeltstemme. Styremedlemmene velges for 1 år. Dersom nytt årsmøte ikke avholdes ved utløpet av valgperioden forlenges styrets funksjonstid inntil neste lovlige styrevalg. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og denne underskrives av de tilstedeværende styremedlemmer. Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller

avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har noen fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Kap. 2: Bestemmelser om forholdet mellom seksjonene og sameiet.

§ 5

Hver sameier har full råderett over sin egen seksjon, herunder ved salg, utleie og pantsettelse. Utleie av seksjon i næringsøyemed eller som permanent disponering av seksjonen fra sameiers side kan nektes av styret. Styrevedtak om nekting av utleieforhold kan kreves overprøvet av sameiermøtet.

Ved overdragelse av seksjon hefter kjøperen for tidligere seksjoners forpliktelse for ubetalt andel av fellesutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, dersom disse står ubetalt ved overdragelsen.

§ 6

Bruken av tomtearealet skal delvis fordeles mellom seksjonene ved at hver seksjon vedlikeholder og bruker det hagearealet som ligger på vedkommende seksjons side av grenselinjer som dannes ved forlengelsen av skilleveggen mellom seksjonene i den enkelte bygning, eller avmidtlinjen mellom bygningenes gavlvegger, og fram til tomtens grense mot veg eller mot opparbeidet trafikkareal/parkeringsplass i henhold til bebyggelsesplan.

Felles innkjørselsveger og parkeringsplasser forvaltes av styret. Det opprettes plan for fordeling av parkeringsplassene, hvor det samlede antall plasser fordeles med en fast parkeringsplass pr. seksjon, og de resterende plasser står disponible til gjesteparkering.

§ 7

Bygningene skal eksteriørmessig vedlikeholdes av seksjonene. Vesentlige endringer av bygningenes eksteriør og faste bygningsmessige anlegg/installasjoner kan ikke foretas/ oppføres/utvides uten styrets samtykke. Byggeanmeldelser til bygningsmyndighetene kan bare foretas av styret. Ved dissens i styret om en slik sak kan mindretallet kreve avholdt sameiermøte til avgjørelse av saken, og likeså kan den seksjon som ønsker foretatt endringer m.v. kreve at saken avgjøres av sameiermøtet.

Bygningene skal ha ensartede farger, inkl. staffasje m.v. Fargevalg avgjøres av sameiermøtet.

§ 8

Seksjonene må ikke brukes på en måte som urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre sameiere. De enkelte sameiere skal holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

I grensen mellom hagearealene slik dette er fordelt bruksmessig på seksjonene i henhold til § 6 ovenfor kan det ikke oppføres gjerde eller lignende, og beplantning (hekk) i denne grenselinjen skal ikke være høyere enn 90 cm. For øvrig skal det med hensyn til beplantning gjelde samme bestemmelser som i naboloven, som om grensen mellom seksjonenes hagearealer var nabogrensen i henhold til loven.

Kap. 3: Bestemmelser om forholdet mellom eierseksjonssameiet og tredjepart.

§ 9

Eierseksjonssameiet er medeier i fellesarealene for Elverhøyløkka, dvs. gang- og sykkelstier og lekeplasser, som vist på reguleringsplan/bebyggelsesplan for feltet. Fellesarealene har gnr. 179 bnr. 86. For disse arealer skal det etableres velforening. Styret i velforeningen skal bestå av en representant valgt av styret for hvert av de tre eierseksjonssameier som er medeiere i fellesarealet. Eierandelene i fellesarealene fordeles etter antall boenheter i de eiendommer som er sameiere til fellesarealene, dvs. med en andel pr. enebolig eller eierseksjonsleilighet.

Eierseksjonssameiet har plikt til å delta i vedlikeholdet av fellesarealene som nevnt, i henhold til vedtekter for og beslutninger av velforeningen.

Kap. 4: Avsluttende bestemmelser.

§ 10

For øvrig gjelder eierseksjonsloven av 24. mai 1997, så langt den ikke er lovlig fraveket ved disse vedtekter.

§ 11

Ethvert søksmål fra sameiet mot en sameier eller tidligere sameier om krav som springer ut av sameierforholdet kan anlegges ved Toten tingrett, som vedtatt som verneting i kraft av erverv av seksjon i sameiet.

--- o0o ---

Disse vedtekter er fastsatt av utbyggeren, AS Nordbohus Gjøvik.

Gjøvik, 30. mai 2003

Pr. AS Nordbohus Gjøvik:

Bjørn Fuglerud

Knut Ripsrud

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 25.08.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	179	**Bruksnr.**	84	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse:	Elverhøyløkka 29, 2836 BIRI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	11112,-	
Renovasjon	5944,-	
Feiegebyr	,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	3516,-	
Eiendomsskattetakst	880800,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

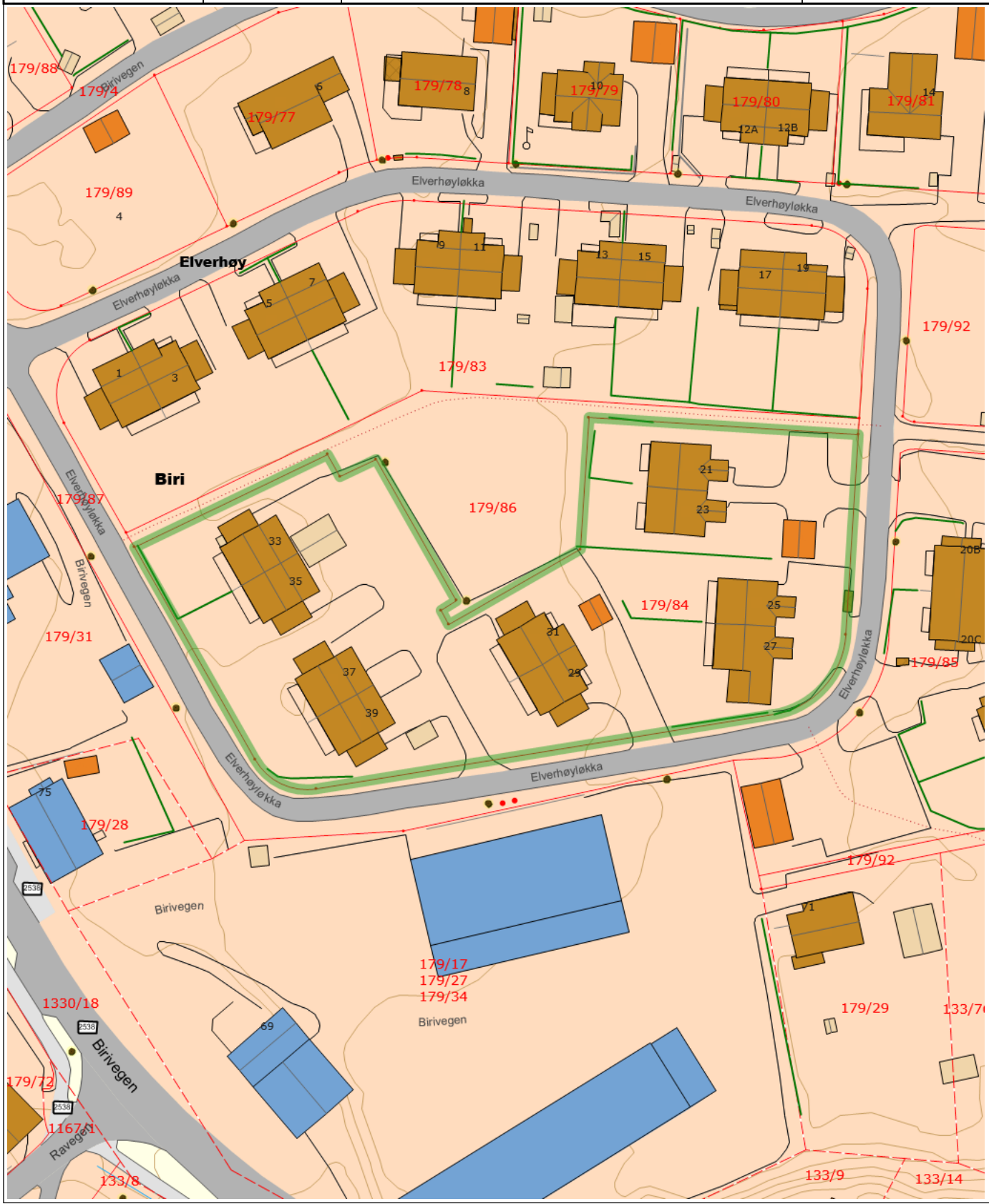
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjøvik kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 179	Bnr: 84	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Elverhøyløkka 29 2836 BIRI			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	VeggFrittstående	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Gang- og sykkelveg	Veg
Tettsted	Boligfelt	Stedsnavn
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Kanal og grøft	Høydekurve Gjøvik	Eiendom
Bebygd område	Annet	

Elverhøyløkka 29

Nabolaget Biri - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Sigstadplassen Linje 102, 416, 417	5 min 0.3 km
Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11	14 min 10.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Biri barneskole (1-7 kl.) 294 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Biri ungdomsskole (8-10 kl.) 129 elever, 10 klasser	10 min 0.8 km
Statens gartner- og blomsterdekora... 80 elever, 7 klasser	16 min 12.5 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	22 min 21.3 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Biri	10 min
Kople Biri senter	10 min

«Nært Gjøvik, Lillehammer og Hamar»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

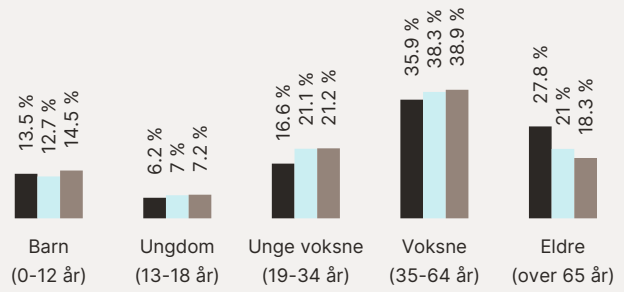
Naboskapet

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

Biri barnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 0.9 km
Diseth FUS barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1 km
Nordby gårdsbarnehage Biri (1-5 år) 34 barn	4 min 2.5 km

Dagligvare

Kiwi Biri PostNord	3 min 0.3 km
Coop Extra Biri Post i butikk	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Gateparkering
Lett 94/100

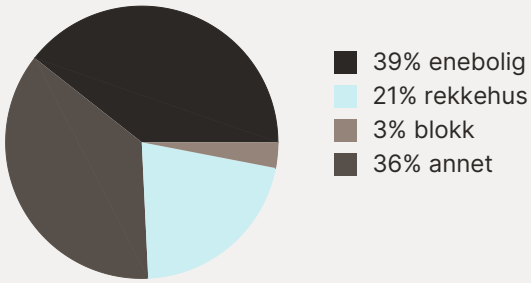
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Biri ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	9 min 0.8 km
Biri idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	12 min 0.9 km
NEXT Biri	3 min
Honne Gym	26 min

Boligmasse



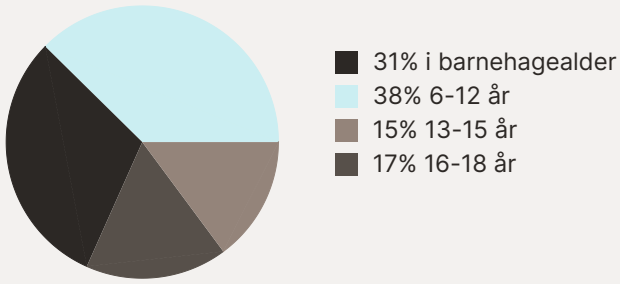
«Veldig familievennlig område samtidig som det er kort avstand til alle mjøsbyene (Lillehammer, Gjøvik og Hamar).»

Sitat fra en lokalkjent

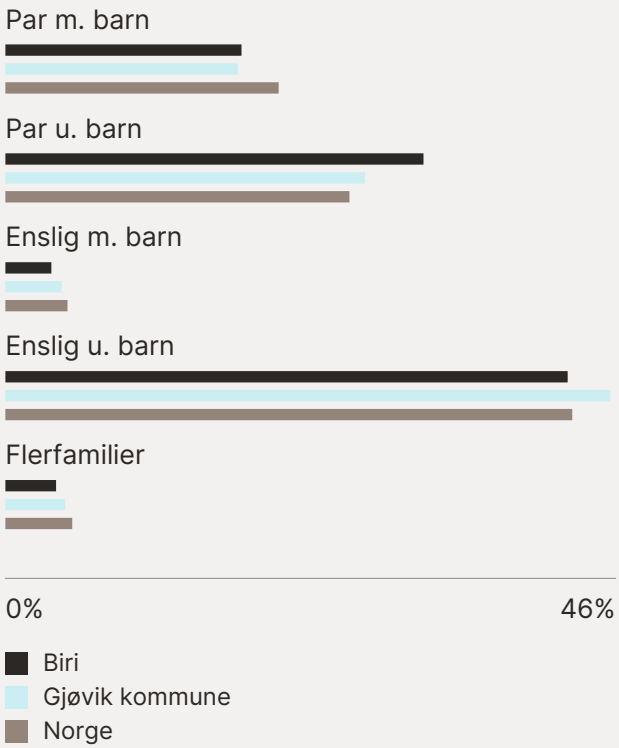
Varer/Tjenester

Moelv Torget	13 min
Vitusapotek Biri	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

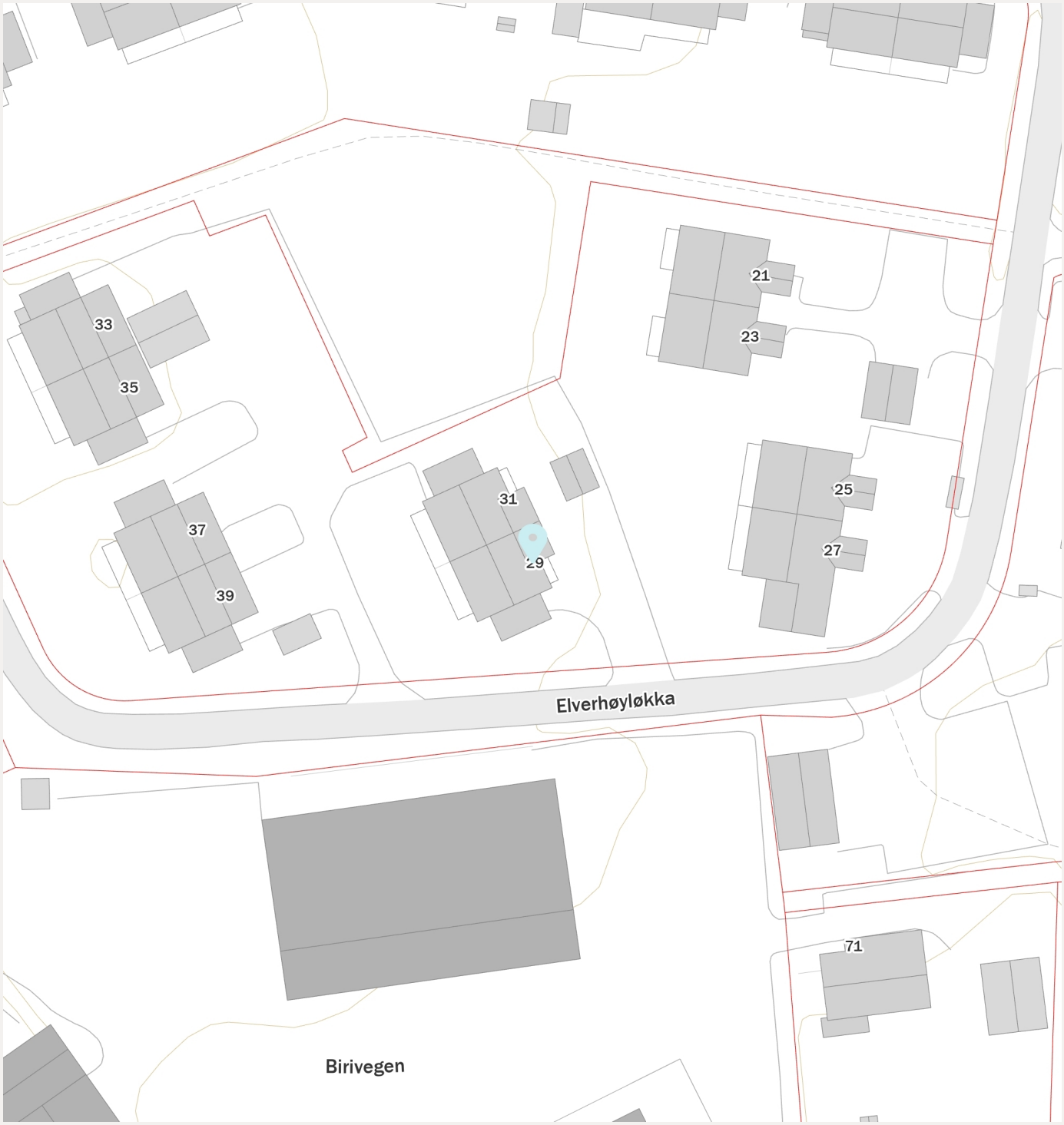


Sivilstand

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

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





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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no