

Tilstandsrapport



 Enebolig m/ kjellerleilighet.

 Snippvegen 3, 2836 BIRI

 GJØVIK kommune

gnr. 133, bnr. 65

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 22479-1036

Eiendomsverdi ref nr: GW5708

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1979 og fremstår med normal standard ut fra alder, konstruksjonstype og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Bygningen er i hovedsak jevnlig vedlikeholdt, men flere bygningsdeler har oppnådd høy alder og viser tegn til slitasje, vedlikeholdsbehov og behov for oppgraderinger. Det må derfor påregnes både løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler.

Det er registrert avvik ved blant annet våtrom, tekniske installasjoner, kjøkkeninnredning og enkelte bygningskonstruksjoner. Våtrom fremstår i hovedsak med eldre løsninger og vurderes å ha behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens anbefalte løsninger for fuktsikring og bruk. Flere tekniske installasjoner og komponenter, herunder deler av rørinntallasjoner og varmtvannsberedere, har nådd eller passert forventet levetid, noe som medfører økt risiko for svikt eller lekkasjer.

Det er ved hulltaking i kjellervegg mot terreng registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill i ett målepunkt. Forholdet kan indikere fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjoner eller grunnforhold. Det er ikke påvist synlige skader i målepunktet, men videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak og behov for eventuelle tiltak.

Utvendige bygningsdeler som kledning, vinduer, dører og terrasse fremstår med alderstegn og behov for vedlikehold. Det er også registrert enkelte forhold knyttet til ventilasjon og kjøkkeninstallasjoner. I tillegg er det registrert forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, herunder avvik ved trapp, rekkeverk og sikkerhetsutstyr i forhold til dagens krav.

Vurderingene i rapporten er basert på visuell kontroll og undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingslova. Skjulte konstruksjoner og installasjoner er i begrenset grad undersøkt, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller skader som ikke er avdekket ved befaringen. Samlet sett fremstår boligen som en eldre bolig hvor kjøper må påregne vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle utbedringer over tid.

Enebolig m/ kjellerleilighet. - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning. Takkonstruksjonen er utført som valmtak med W-takstoler og takteking i pappshingel. Takrenner og nedløp er utført i metall. Vinduer er i hovedsak malte trevinduer med isolerglass. Boligen har ytterdører og terrassedører i tre. Det er etablert terrasse i tilknytning stuen i boligen og terrasse på mark.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i himling består i hovedsak av malte himlingsplater. Veggene har i hovedsak tapet og malt strie, mens gulvflater hovedsakelig består av parkett, laminat, fliser og gulvbelegg. Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører består av fyllingsdører, mens hybelen har slette dører. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i hovedetasjen, vaskerom i kjeller i tilknytning til hoveddelen av boligen og bad i hybel i kjeller. Våtrommene er innredet med sanitærutstyr som servant, toalett, dusjløsning og vaskemaskinopplegg. Overflater består i hovedsak av gulvbelegg, fliser, tapet og malte himlinger. Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og toalett, samt bad i hybelleiligheten, vifte er montert på loft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har kjøkken i hovedetasjen og kjøkkenløsning i hybel i kjeller. Kjøkkeninnredningene består av skapinnredning med laminert benkeplate og integrerte eller frittstående hvitevarer. Hovedkjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har separat toalettrom i hovedetasjen. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant, og overflater består av gulvbelegg, tapet og malt himling. Avtrekk i tak med vifte på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består i hovedsak av kobberør. Synlige avløpsrør er utført i plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og infiltrasjon gjennom bygningskroppen. Hoveddelen av boligen er utstyrt med varmtvannsbereder på ca. 200 liter, og hybelen har benkebereder. Elektrisk anlegg har synlig ledningsopplegg og sikringsskap med skrusikringer. Oppvarmingen i boligen består i hovedsak av elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har elektrisk gulvvarme i følgende rom; Bad og vaskerom tilknyttet hoveddelen, samt bad, gang, stue/kjøkken og soverom i hybelleiligheten. Gulvvarme er ikke testet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med terreng rundt bygningen. Fuktsikring og drenering rundt boligen antas å være fra byggeår. Utvendige vann- og avløpsledninger ligger i grunnen og materialtype er ikke kjent. Terrengforhold rundt bygningen er kun vurdert visuelt fra tilgjengelige områder på befaringstidspunktet.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik knyttet til trapper og forhold knyttet til brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er heller ikke foretatt radonmåling i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	256 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/ kjellerleilighet.

- 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.

Frittstående lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

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

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

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

Anneks

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

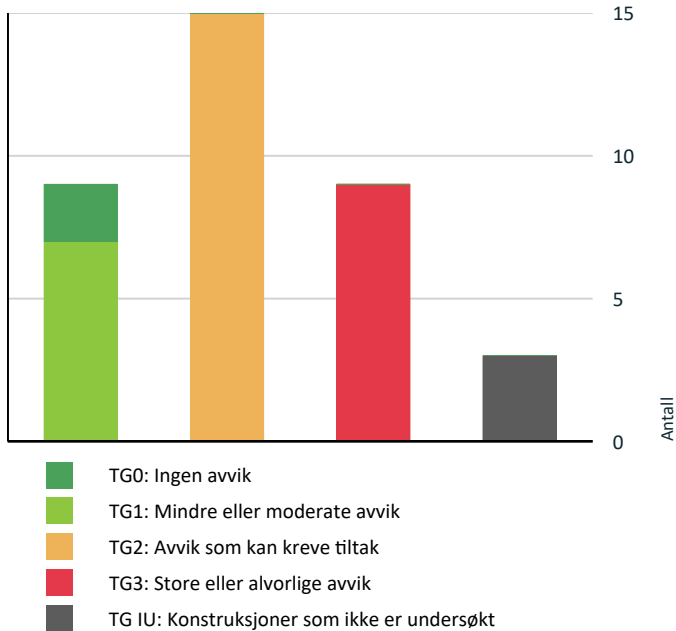
Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

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.

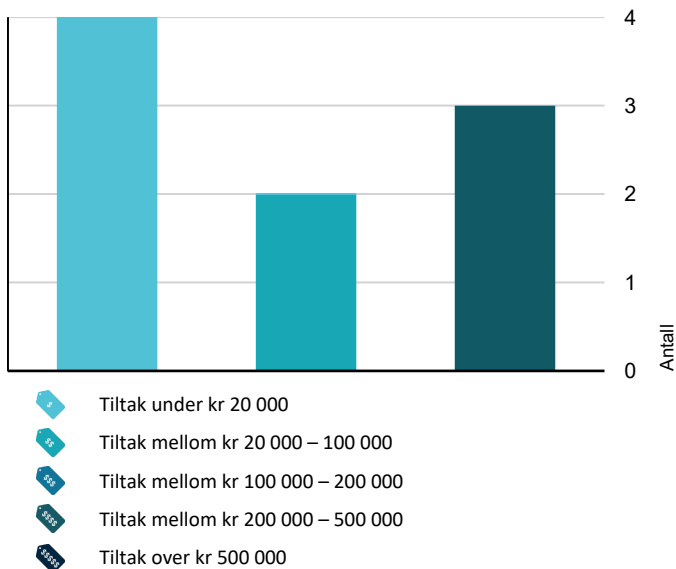
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/ kjellerleilighet.

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hybel [Gå til side](#)
 - Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller i tilknytning hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Hybel i kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Hybel i kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Våtrom > Hybel i kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller i tilknytning hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

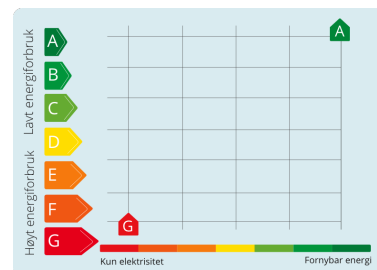
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/ KJELLERLEILIGHET.



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på kommunale opplysninger.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Oversikt	Alle opplysninger som er oppført er basert på opplysninger fra kontaktperson / tilstedeværende under befaringen.	
2018	Modernisering	Nytt tak i 2018, utført av firma.

UTVENDIG

TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking i pappshingel. Kontaktperson opplyser at taket skal være skiftet i 2018.

Vurdering av avvik:

• Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt, for å kunne vurdere tilstand, alder og materiale. Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt takets tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte skader eller behov for uforutsette utbedringer.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp med tilhørende beslag er utført i metall. Ifølge opplysninger skal disse være utskiftet i forbindelse med takbytte i 2017/2018.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Det er registret tegn til noe frostsprengning på ett stk nedløpsrør. Ellers er det ikke påvist avvik utover normal slitasjegrad på bygningsdelen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Kledningen er inspisert fra bakkenivå rundt bygningen, samt visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

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

Fundamenteringen av karnappet er ikke synlig for inspeksjon, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelsen og tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende luftespalte kan redusere uttørkingsevnen i konstruksjonen og medføre økt risiko for fuktoppbygging og nedbrytning av trevirke over tid.

Overflatebehandling vurderes som slitt. Forholdet indikerer behov for vedlikehold i form av rengjøring, eventuell utskifting av skadet trevirke samt ny overflatebehandling for å begrense videre nedbrytning.

Manglende inspeksjon av fundamenteringen til karnappet medfører usikkerhet om hvordan denne er utført, og tilstanden til fundamenteringen. Dette innebærer økt risiko for skjulte skader eller svakheter i konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Utvendig kledning oppsprukket i nedkant.



Utvendig kledning oppsprukket i nedkant.



Bæring for karnapp. Fundamentering er ikke synlig for inspeksjon.



Det er ikke registrert lufting av den utvendige kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som en valmtakkonstruksjon med W-takstoler. Loftskonstruksjonen er luftet gjennom luftespalter i gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder på underpanelen rundt pipa. Opprinnelsen til disse skjoldene er ikke kjent, men det ble registrert tørre forhold på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

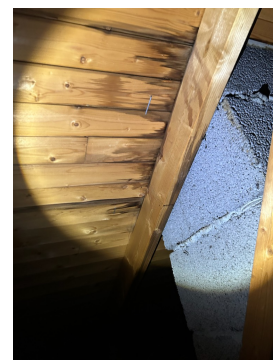
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene rundt pipa.

Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Området bør følges opp over tid for å sikre at det ikke utvikler seg nye skader.



Loftskonstruksjon.



Fuktskjolder langs pipe.



Fuktskjolder langs pipe.

Tilstandsrapport



Takgjennomføring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1983 i karnapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert avvik ved innsettsdetaljer rundt vinduer. Utførelsen fremstår mangelfull med hensyn til tetting og avslutninger mellom karm og tilstøtende konstruksjoner.

Det er observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass.

Videre fremstår vinduskarmer slitte med værpåvirkning, og det er registrert sprekker i trevirket. Overflatebehandlingen vurderes som slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfulle innsettsdetaljer bør kontrolleres og utbedres for å sikre tilfredsstillende tetting, slik at risiko for luftlekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen reduseres.

Slitt overflatebehandling og sprekker i trevirket bør utbedres ved rengjøring, reparasjon eller utskifting av skadet trevirke, samt påføring av ny overflatebehandling, for å hindre videre nedbrytning og økt fuktpåvirkning.

Ventilasjon og bruk bør vurderes for å redusere risiko for kondensdannelse på vindusglass, da dette kan indikere begrensede isolerende egenskaper og føre til fuktskader på omkringliggende materialer.



Værslitt og oppsprukket vindusomramning.



Vindusomramning med fuktskader.



Tydelige fuktmerker på innvendig utforing.



Slitt karm.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene består av malte ytterdører, en ytterdør av teak samt terrassedører som er malt utvendig og ubehandlet innvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for råteskader og redusert levetid på dørene.



Hovedytterdør.



Hovedytterdør er værslitt.



Ytterdør inn til kjeller i tilknytning hovedetasje.



Ytterdør inn til hybel i kjeller.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse på mark og terrasse i tilknytning til stuen i hovedetasjen. Terrassen på mark er utført med bjelkelag direkte på mark. Terrassen i tilknytning til stuen er oppbygd med bjelkelag og terrassegulv. Store deler av terrassen var snødekt ved befaringen, og det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer skader på terrassen som ikke ble avdekket under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Der hvor terrassegulvet er synlig, er det påvist sprekker i terrassedekket.

Rekkverket på terrassen har behov for vedlikehold og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av sprekke i terrassedekket for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Videre bør det foretas en ny kontroll av terrassen når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Rekkverket bør vedlikeholdes og utbedres for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og forhindre ytterligere forringelse.



Oppspukket terrassegulv.

Tilstandsrapport



Oppspukket terrassegulv.



Rekkverk på terrasse.



Rekkverk på terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er oppført i betong og fungerer som adkomst til bygningen. Trappen er utstyrt med håndløper. Trappen var delvis isbelagt på befaringstidspunktet, og er derfor ikke inspisert i detalj.



Utvendig trapp med håndløper.



Utvendig trapp med håndløper.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består i hovedsak av malte himlingsplater.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har en del slitasje. Utbedringer og utskiftinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør utbedres eller skiftes ut ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Flisefuger i flislagt vindfang er i stor grad borte.



Slitt parkettgulv i stue.



Fuktmerker på parketten i karnapp. Kontaktpersonen opplyser at dette kan ha forekommet etter mye vannsøl under vanning av blomster.



Tapet på vegg løsner og bobler seg.

TG 1 Overflater i hybel

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består i hovedsak av malt strie.

Veggene har hovedsakelig trepanel og tapet som overflater.

Gulvene er i hovedsak belagt med gulvbelegg og vegg-til-vegg-teppe.

Overflatene antas å være fra ca. byggeår, og normal bruksslitasje må påregnes.



Vindfang i hybel.



Gang i hybel.



Stue i hybel.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet i hybel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskiller. Gulv på grunn av betong.

Vurdering av avvik:

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

Etasjeskillet har mindre høydeavvik på inntil ca. 10 mm i hele rommet. Gulv på grunn har ujevnheter og høydeavvik på mellom 15-30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av ujevnheter og høydeavvik er redusert komfort, samt økt risiko for slitasje og forkortet levetid på gulvbelegg. Ved legging av nytt gulv må leverandørens krav til toleranse ivaretas for å unngå fremtidige problemer.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leca-pipe tilknyttet vedovn i hovedetasjen.

Sotluke på bad i hybel.

Forblendet i hovedetasjen med tegl.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

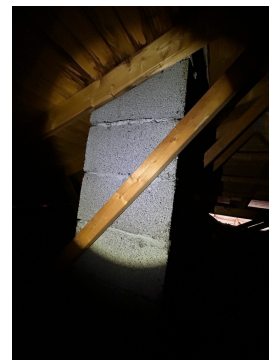
Det bør fjernes eller beskyttes brennbart materiale som befinner seg nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell varmeutvikling eller gnistutslipp.

Kostnadsestimat er satt for å etablere brannsikre tiltak rundt sotluke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ildsted i hovedetasjen.



Leca-pipen er synlig på loft.



Sotluke på bad i hybel. Brennbart materiale nærmere enn 30cm fra sot/feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i påførende kjellervegger mot terreng for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. I det nordvestlige hjørnet på kjøkkenet er det målt fuktverdier over grenseverdier i bunnsvill.

Det er også foretatt hulltaking og fuktmåling i bunnsvill langs vestlig vegg omtrent midt i boligen. Her ble det ikke registrert fuktverdier over grenseverdier på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhøyede fuktverdier i bunnsvill kan indikere fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjoner eller grunnforhold. Ved vedvarende fukt kan dette over tid medføre risiko for råteskader, muggsopp eller redusert levetid på materialer.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktpåvirkningen i det aktuelle området. Aktuelle tiltak kan være forbedring av drenering, fuktsikring mot grunn, eller åpning av konstruksjonen for ytterligere kontroll og eventuell utskifting av fuktskadet materiale, for å unngå utvikling av skader og redusert innneklima.



Fuktmåling i bunnsvill i det nordvestlige hjørnet i boligen.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

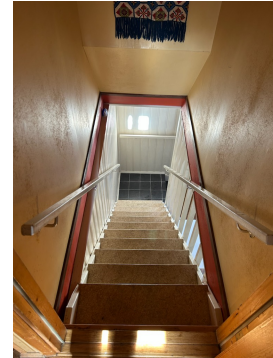
Det er registrert at åpningene i opptrinn og rekkverk er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav til sikkerhet. Dette er typisk for eldre trapper, hvor utforming og dimensjonering ikke tilfredsstillers dagens krav til maksimal åpning mellom spiler og i opptrinn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For store åpninger i rekkverk og opptrinn bør utbedres slik at de tilfredsstillers dagens sikkerhetskrav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen sikring som reduserer åpningene.

Dette bør gjøres for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som kan medføre alvorlige personskader.



Trapp fra hovedetasjen til kjeller i tilknytning hovedetasjen.



Åpninger i opptrinn.



Åpninger mellom spiler.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med fyllingsdører som innvendige dører. Dørene fremstår som tradisjonelle tredører med profilert utførelse. Dørene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører - hybel

Beskrivelse

Hybelen er utstyrt med slette innvendige dører. Dørene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet i hovedetasjen er utstyrt med gulvbelegg, fliser på vegg og malte himlingsplater. Rommet er innredet med baderomsinnredning og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuksikring og bruk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde våtrom.



Baderomsinnredning, hylle i underskap er tydelig utsatt for fuktighet.



Servant fremstår med sprekkdannelser.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon fra toalettrom for kontroll av fuktforhold. Det ble ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i det kontrollerte området på befaringstidspunktet. Undersøkelsen er imidlertid å anse som en stikkprøvekontroll. Da kontrollen kun omfatter et begrenset område, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fuktpåvirkning i andre deler av konstruksjonen.



Fuktmåling i tilstøtende vegg uten å påvise unormale forhold.

KJELLER I TILKNYTNING HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår og har gulv med belegg og vegger med tapet. Himlingen er utført med panel. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert varmtvannsbereder i rommet, og vannledninger er fordelt herfra til øvrige deler av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuksikring og bruk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde vaskerom.

KJELLER I TILKNYTNING HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjoner til vaskerommet. Mest hensiktsmessig sted for hulltaking ville vært i tilstøtende vegg fra hybel. I henhold til byggetegninger er denne veggen oppført i betong. Manglende hulltaking medfører at konstruksjonen bak overflater ikke er kontrollert med hensyn til eventuelle fuktforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme skjulte fuktpåvirkninger i konstruksjonen.

HYBEL I KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med belegget og vegger med tapet. Himlingen er malt. Rommet er utstyrt med servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde våtrom i hybel.

HYBEL I KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra kjøkken for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Ved måling og visuell kontroll i det undersøkte området ble det ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Undersøkelsen er å anse som en stikkprøvekontroll. Da kontrollen kun omfatter et begrenset område av konstruksjonen, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fuktpåvirkning i andre deler av konstruksjonen.



Hulltaking i tilstøtende vegg uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate belagt med fliser. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, og slitasje samt bruksmerker må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av bunnplaten i benkeskapet for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjonen.



Oversiktsbilde kjøkken i hovedetasjen.

Tilstandsrapport



Bunnplate i benkeskap under vask. Det er tydelig at denne har vært utsatt for fuktighet.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften er fra byggeåret og har nådd forventet levetid. Utskifting bør vurderes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksviften bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og god luftkvalitet på kjøkkenet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for redusert ventilasjonseffekt, dårlig innelima og mulig opphopning av matos.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekksvifte



Viften har ingen filterløsning.



Merker som tyder på at matfett har lekket ut av avtrekkskanalen til vifta.
HYBEL I KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning fra byggeåret. Kjøkkenet har glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er registrert fuktskjolder på veggen bak kjøkkenet i bunnen av benkeskapet. Det er også påvist svelling av bunnplaten i samme benkeskap. Dette tyder på at det er eller har vært utettheter rundt røropplegget i benkeskapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en grundig undersøkelse for å avdekke om lekkasjen og skadene i benkeskapet er pågående eller av eldre dato, slik at nødvendige utbedringer kan iverksettes for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for råte, muggdannelse og ytterligere skade på kjøkkeninnredningen samt tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimatet som er oppsatt gjelder for videre undersøkelser av påviste forhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder på bakveggen. Svelling av bunnplate.



Fuktskjolder på bakveggen. Svelling av bunnplate.

HYBEL I KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet i hybelen har ingen form for avtrekk over komfyр.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Kjøkkenet har ikke avtrekk fra kokesonen, noe som medfører manglende ventilasjon ved matlaging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon ved matlaging. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt, lukt og fett, samt økt risiko for skader på overflater og innneklima.

Kostnadsestimat er for innkjøp og montering av kjøkkenventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

HOVEDTASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er utført med gulvbelegg, tapet på vegger og malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og veggmontert servant.

Det er ikke registrert avvik utover det man kan forvente alder tatt i betraktning.



Oversiktsbilde toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består i hovedsak av kobberør og kobberør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskifting ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannrør har større sannsynlighet for skader og tæring.



Fordeling av vannledninger.



Stoppekran.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventilering via ventiler og naturlig infiltrasjon gjennom bygningskroppen.

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Hoveddelen av boligen har en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanker har normalt en forventet levetid på ca. 15–20 år. Når tanken er eldre enn dette, øker risikoen for svikt, lekkasje eller redusert funksjon.

Det anbefales å følge opp tilstanden på varmtvannstanken og påregne utskifting på grunn av alder, for å unngå plutselig svikt og eventuelle følgeskader som vannlekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Varmtvannstank.



Produksjonsår 1979.

TG 3 Varmtvannstank - hybel

Beskrivelse

Hybelen er utstyrt med en benkebereder på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert at varmtvannstanken er over 20 år gammel. Videre er det ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstanken ved eventuell lekkasje. Det er heller ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres forskriftsmessig elektrisk tilkobling for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

På grunn av tankens alder og synlige lekkasjer fra koblinger må denne byttes ut for å unngå plutselig svikt og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har synlig ledningsopplegg. Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1979

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Generell kommentar

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

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

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



Sikringsskap plassert i hybel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er gjengravid og har derfor ikke blitt vurdert.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering vurderes å være fra byggeår. Det er ikke synlig fuktsikring av vegger under terreng, og det er derfor vanskelig å verifisere om boligen er utført med utvendig fuktsikring og tilstanden på denne.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Byggets alder medfører økt risiko for at utvendig fuktsikring mangler eller ikke er utført etter dagens anbefalte løsninger.

Dreneringen vurderes å være fra byggeår, og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Dette må sees i sammenheng med registrert fukt i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller eldre fuktsikring og drenering bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjoner mot terreng.

Eldre drenering har ofte redusert funksjon, noe som kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Tiltak for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og drenering bør vurderes, spesielt ettersom det er påvist forhøyede fuktnivåer i kjeller/underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker med utvendig grovpuss.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren er i stor grad ikke tilgjengelig for inspeksjon, da den er tildekket av terreng og bygningsdeler. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av grunnmuren der dette er mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.

Konsekvensen av utilgjengelige konstruksjoner er økt usikkerhet rundt tilstanden, noe som kan medføre risiko for uoppdagede skader og redusert levetid på grunnmuren.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten var i stor grad snødekt på befaringsdagen, og terrengforholdene er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot bygningen. Manglende vurdering av terrengforholdene gir usikkerhet om drenering og vannavrenning er tilfredsstillende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Materialtypen på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent. Ledningene ligger skjult i grunnen og var ikke tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Uavhengig av materialtype på utvendige vann- og avløpsledninger er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det bør også undersøkes hvilke materialtyper som er benyttet på de utvendige ledningene.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen som følge av aldrende røranlegg.

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 bygningsassakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert flere forhold knyttet til sikkerhet og forskriftsmessige krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For store åpninger i rekkverk og trapper bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker eller at barn kan sette seg fast, noe som kan føre til alvorlige personskader.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivået i boligen, da manglende måling gir usikkerhet om eventuelle helsesrisikoer knyttet til forhøyede radonverdier.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere bør kontrolleres, suppleres eller skiftes ut slik at krav til sikkerhetsutstyr oppfylles, for å sikre tidlig varslings og mulighet for slukking ved brann.

Det anbefales å gjennomgå sikkerhetsutstyr i boligen for å sikre at alle forskriftskrav er oppfylt og at sikkerheten ivaretas.

Bygninger på eiendommen

Frittstående lysthus



Anvendelse

Hagestue

Byggeår

Kommentar

Byggeår for lysthuset er ukjent, men trolig oppført i senere tid.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående lysthus oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående trepanel. Taket er tekket med pappshingel. Lysthuset har vinduer med 1-lags glass. Innvendig er bygget innredet.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert på linje med boligen.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje, oppbevaring.

Byggeår

1981

Kommentar

Basert på opplysninger fra kommunens arkiver.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført med gulv på grunnen. Langs ytterkant av betongplaten er det etablert en enkel betongoppkant. Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk og kledd med utvendig trepanel.

Takkonstruksjonen er utført som valmtak med enkle plassbygde sperrer. Yttertaket er tekket med metallplater. Takrenner og nedløp er utført i plast.

Innvendig er veggene kledd med plater. Garasjen er utstyrt med to enkle treporter, separat inngangsdør på siden samt vinduer med 1-lags glass.

Garasjen er oppført ca. 1981 og fremstår med enkel standard. Det er registrert store ujevnheter i gulv på grunnen. Videre er det observert sprekkdannelser i betongkant langs ytterkant av gulvplaten. Bygningen bærer generelt preg av alder og slitasje, og det er registrert et generelt vedlikeholdsbehov.

Garasjen er ikke tilstands vurdert på lik linje med boligen.

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

Anneks



Anvendelse

Vært brukt til lagring / anneks.

Byggeår

1988

Kommentar

Annekset er demontert fra et annet sted, og montert igjen på eiendommen i ca. 1988. Opprinnelig byggeår for annekset er ukjent.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående anneks oppført i tømmerkonstruksjon. Taket er utført som torvtak. Bygningen er innredet innvendig og har vært benyttet til både overnatting og lagring.

Tømmerkonstruksjoner og torvtak krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde god funksjon og levetid. Bruk til opphold og lagring er vanlig for denne type bygg.

Bygnigen er ikke tilstandsvurdert på lik linje med boligen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig m/ kjellerleilighet: 2 Vindfang, Toalettrom, 2 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Trapperom, Stue, Kjøkken, Kjellerstue, 2 Bod, Vaskerom, Stue/kjøkken, Garderobe

Andre bygg: Frittstående lysthus, Garasje, Anneks
Bruksareal andre bygg: 65 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Morenevegen 6 ,2836 BIRI 127 m ² 1965 4 sov	12-04-2023	2 700 000	2 800 000		2 800 000	22 047
2 Beinvegen 7 ,2836 BIRI 83 m ² 1967 2 sov	26-08-2025	2 300 000	2 400 000		2 400 000	15 094
3 Hagelundvegen 4 ,2836 BIRI 108 m ² 1962 3 sov	03-10-2024	2 500 000	2 550 000		2 550 000	14 246
4 Ravegen 12 ,2836 BIRI 173 m ² 1958 4 sov	04-07-2018	2 450 000	2 450 000		2 450 000	14 162
5 Birivegen 42 ,2836 BIRI 246 m ² 1993 3 sov	14-08-2023	3 100 000	3 400 000		3 400 000	13 821
6 Hagelundvegen 5 ,2836 BIRI 135 m ² 1954 3 sov	19-02-2024	2 490 000	2 400 000		2 400 000	13 187
7 Beinvegen 6 ,2836 BIRI 252 m ² 1980 4 sov	23-04-2025	3 700 000	3 715 000		3 715 000	11 609
8 Morenevegen 5 ,2836 BIRI 120 m ² 1961 2 sov	01-10-2024	2 300 000	2 450 000		2 450 000	11 395

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Energikostnader, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	25 302
Rentekostnader, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	83 953
Vedlikeholdskostnader, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	42 421
Offentlige avgifter, og evt eiendomsskatt, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	18 033
Forsikring, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.	10 613
Dette er estimerte kostnader for en gjennomsnittlig bolig i Gjøvik kommune for 2025. Det vil forekomme avvik fra disse kostnadene basert på tilstand, størrelse og bruk av boligen.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	180 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/ kjellerleilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 240 195
Sum teknisk verdi - Enebolig m/ kjellerleilighet.	Kr.	2 900 000

Frittstående lysthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Frittstående lysthus	Kr.	30 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 175 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 200 000

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

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

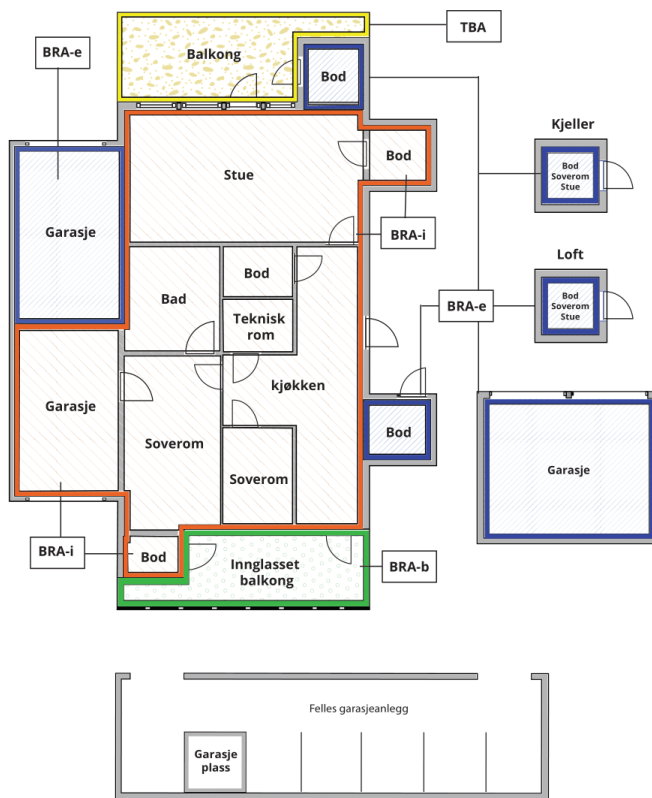
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/ kjellerleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	100			100	75
Kjeller i tilknytning hovedetasje	25			25	
Hybel i kjeller	66			66	
SUM	191				75
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom 2, trapperom, soverom 3, stue, kjøkken		
Kjeller i tilknytning hovedetasje	Kjellerrom, bod, vaskerom		
Hybel i kjeller	Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, bod, garderobe, bad		

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.

Det er foretatt stikkprøvemålinger av romhøyde i boligen.

Hybel har målt takhøyde på ca. 238 cm.

Kjeller har målt takhøyde på ca. 243–250 cm.

Hovedetasje har målt takhøyde på ca. 243–244 cm.

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

Frittstående lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/ kjellerleilighet.	189	2
Frittstående lysthus	0	10
Garasje	0	45
Anneks	0	10

Kommentar

Enebolig m/ kjellerleilighet.

Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e.

I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser.

Garasje

Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e.

I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Brynhild Lervik Saglien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	133	65		0	1348.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snippvegen 3

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Biri i Gjøvik kommune, bestående hovedsakelig av eneboligbebyggelse. Det er kort avstand til Biri sentrum med dagligvareforretninger, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Området har nærhet til tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 3407 KP2020–2032 – Kommuneplanens arealdel 2020–2032, hvor området er avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor støysone gul iht. T-1442, samt faresone for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel).

Følgende reguleringsplaner gjelder for området:

3407 0450 – Biri barneskole og barnehage,

3407 05020116A – Biri sentrum syd,

3407 05020253 – Steinringen kulturminne og gang-/sykkelveg m.m. på Biri.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med enebolig, gårdsplass og hagearealer. Terrenget fremstår som svakt skrånende og delvis planert rundt bebyggelsen. Adkomst til eiendommen skjer via privat avkjørsel fra Snippvegen.

Utomhusarealene består i hovedsak av plenarealer, beplantning og gangarealer. Gårdsplass benyttes til parkering.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.03.2026	Energiattest utarbeidet av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	05.03.2026	Innflytningstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.03.2026	Egenerklæringsskjema utfyllt av fullmaktshaver.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.03.2026	Grunnbokutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	05.03.2026	Offentlige planer som eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.03.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger av boligen og andre bygninger på eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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



Adresse

Snippvegen 3, 2836 BIRI

Dato for energimerking

07.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267352

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

155690933

Gårdsnummer

133

Bruksnummer

65

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1979

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

191,0 m²

Oppvarmet bruksareal

191,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

266,37 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

318,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år

64 626 kWh



Snippvegen 3, 2836 BIRI



Detaljering

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



Snippvegen 3, 2836 BIRI



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Snippvegen 3

Nabolaget Biri - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sigstadplassen	3 min
Linje 102, 416, 417	0.3 km
Moelv stasjon	13 min
Linje F6, RE10, RE11	9.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Biri barneskole (1-7 kl.)	7 min
294 elever, 18 klasser	0.6 km
Biri ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
129 elever, 10 klasser	0.6 km
Statens gartner- og blomsterdekorat...	16 min
80 elever, 7 klasser	11.5 km
Gjøvik videregående skole	20 min
1050 elever	20.7 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Biri	11 min
Kople Biri senter	11 min

«Nært Gjøvik, Lillehammer og Hamar»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

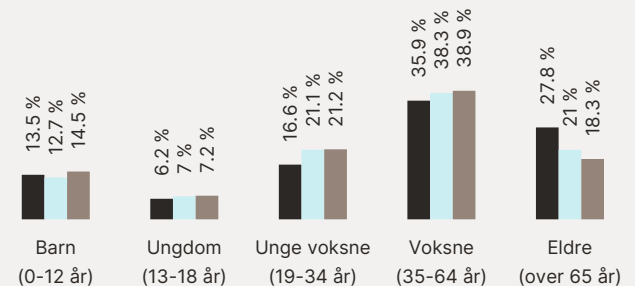


Naboskapet
Godt vennskap 72/100



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)	7 min
59 barn	0.6 km
Diseth FUS barnehage (0-5 år)	10 min
55 barn	0.9 km
Nordby gårdsbarnehage Biri (1-5 år)	24 min
34 barn	1.9 km


Dagligvare


Coop Extra Biri	6 min
Post i butikk	0.5 km
Kiwi Biri	6 min
PostNord	0.6 km

Primære transportmidler









1. Egen bil
2. Samkjøring

 Gateparkering
Lett 94/100

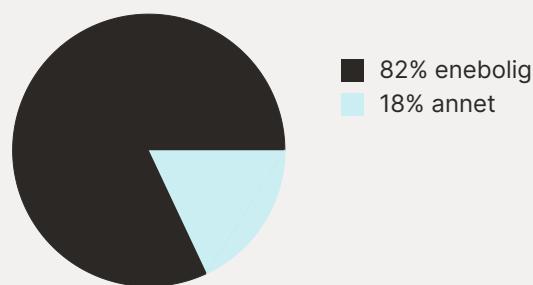
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

 Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

- | | |
|--|--|
|  Biri idrettspark | 7 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 0.5 km |
|  Biri ungdomsskole | 6 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 0.5 km |
|  NEXT Biri | 5 min  |
|  Honne Gym | 22 min  |

Boligmasse







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

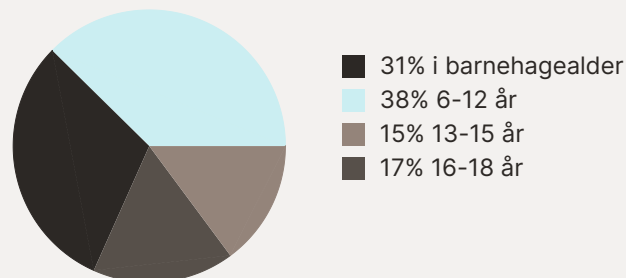
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Moelv Torget | 13 min  |
|  Vitusapotek Biri | 6 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

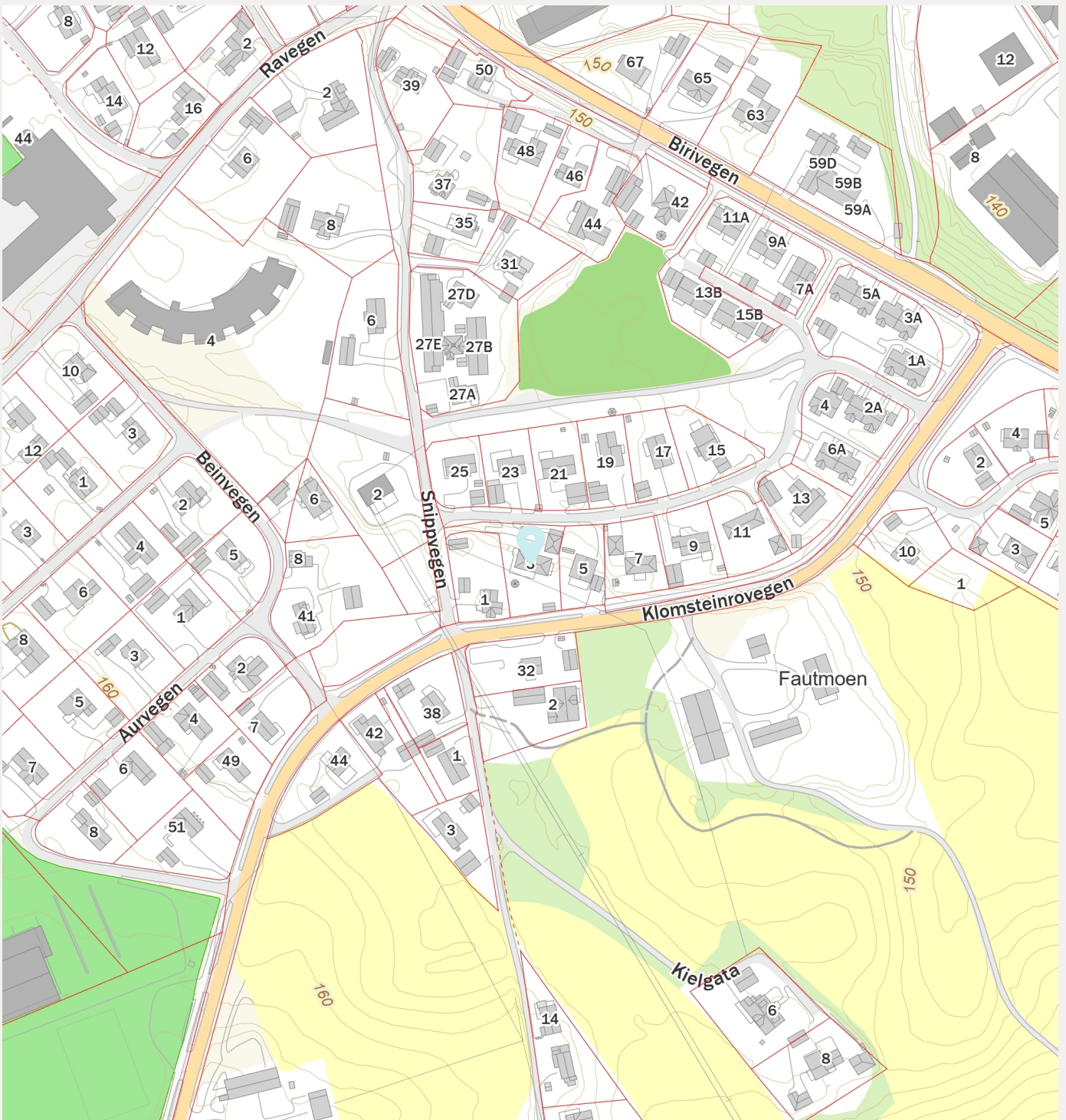


0% 46%

-  Biri
-  Gjøvik kommune
-  Norge

Sivilstand

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



Egenerklæring

Snippvegen 3, 2836 BIRI

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Snippvegen 3	Snippvegen 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Har bodd i boligen fra 1980-1982. Det er mine foreldre som har bodd i boligen fra den ble bygget og frem til nå (min mor døde i 2020) Jeg har ofte vært i huset pga at mine foreldre har bodd der.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Solheimshus på Eidsvoll bygde huset i 1979 og eieren har bodd i huset fra den tid og helt frem til nå

Har eieren 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.

Eieren har bodd i huset siden det ble bygget i 1979 og helt frem til desember i 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39



Informasjon om selger

Selger

Saglien, Brynhild Lervik

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt ny takshingel på hele taket og nye takrenner.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Per Kristian Tranberg service og vedlikehold

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.2.2 Årstall

30+

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble bygget et karnapp i stuen

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arnstein Ødegårdstuen

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10219139

Egenerklærings skjema


Name

Brynhild Lervik Saglien

Date

2026-03-05

Identification

 Brynhild Lervik Saglien



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Brynhild Lervik Saglien

05/03-2026
11:25:03

BankID OIDC
High

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



SITUASJONSKART

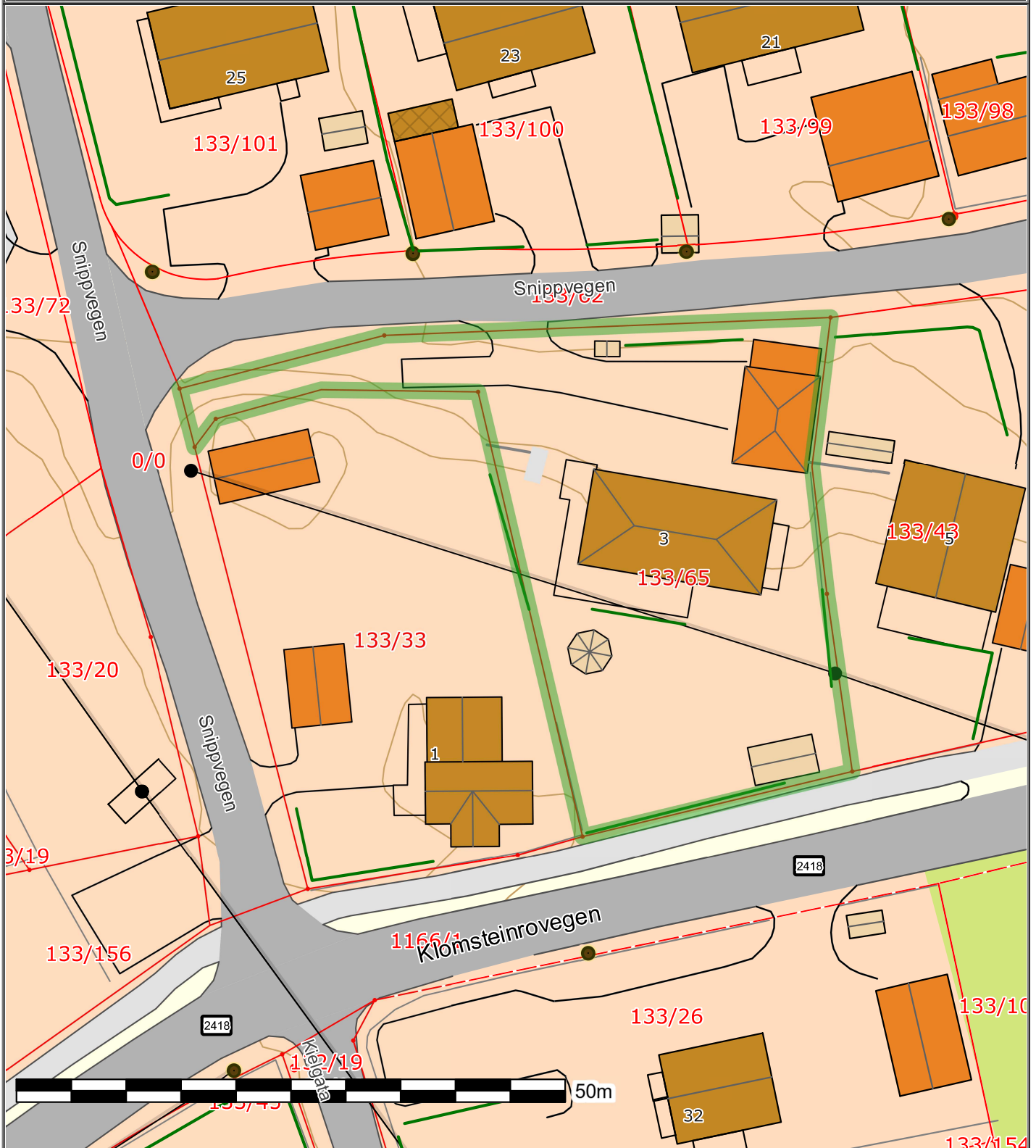


Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Snippvegen 3, 2836 BIRI			
Hj.haver/Fester:	LERVIK ROLF HALVOR, Snippvegen 3, 2836 BIRI			

**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 23/2-2026 Sign:

Målestokk 1:500



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

**GJØVIK KOMMUNE**

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik**Telefon:** 61 18 95 00**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.noUtskriftsdato:
02.03.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	133	Bruksnr.	65	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Snippvegen 3, 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	21624,-	
Renovasjon	7646,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	4860,-	
Eiendomsskattetakst	1216300,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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 eiendomsforsørsler.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelién



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no