

Tilstandsrapport

📍 Myrvoldvegen 36 + 34, 2837 BIRISTRAND

📖 GJØVIK kommune

gnr. 112, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 378 m² BRA-i: 378 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 20280-1454

Eiendomsverdi ref nr: ZE1976

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- løsløre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Det er noe oppgraderingsbehov av bygninger.

Kårbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med takstein av betong fra byggeår.
Undertak med sutaksplater
Takrenner og nedløp av metall fra byggeår.
Hortenhuis oppført nytt i 1994. Yttervegger kledd med malt trepanel.
Takkonstruksjon av tre med takstoler.
Kaldloft med inspeksjonsluke i himling i gang.
Loft er kun besiktiget / vurdert fra luke pga islasjon og ikke gulv på loft.
Boligen har vinduer med isolerglass fra byggeår.
;Malt adkomstdør med glassfelt for hovedadkomst. Verandadør ut fra stue.
Egen dør i grunnmur for adkomst kjeller, men denne var avstengt med snø og trapp ned er fjernet.
Overbygd veranda med adkomst fra stue og terreng.
Enkel trapp opp til veranda fra terreng uten rekkverk. Snødekt så ikke vurdert.
Trapp ned til kjeller er fjernet pga dreneringsjobb som ble utført.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Belegg på gulv og trepanel / malte plater på vegger og himling.
Opplyst at det er Støpt dekke for den del der det er kjeller under.
Støpt plate på mark for den del det ikke er kjeller.
Murt pipe fra byggeår hvor det i stue er en stor vedovn.
Det er i kjeller rester av pipe etter tidligere bebyggelse, men denne er avsluttet i etg skille.
Pipe er over tak tildekt med snø så begrenset vurdert.
Kjeller under del av boligen hvor det er betong/mur i overflater.
Trapp av tre ned til kjeller hvor det er rekkverk/håndløper på en side.
Malte profilerte dører innvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår 1994 framstår etter alder.
Belegg på gulv og plater på vegger og himling
Adkomst fra gang og kjøkken.
Det ble utført hulltaking fra vindfang uten at det ble påvist avvik eller fukt der det ble borret hull.

Bad

Bad fra 1994 oppgradert i 2025 med plater på vegger og innredning.
Belegg på gulv fra byggeår med avvik hvor det erskader på belegg.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap og badekar.
Det ble utført hulltaking fra trapperom ned til kjeller. Ingen avvik påvist.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med malt innredning fra byggeår hvor fronter ble malt i senere tid.
Det er i innredning plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.
Ventilator over komfyrplass.
Ventilator fører luft ut på vegg via himling iht opplyst.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ved siden av badet er innredet med wc og servant med skap.
Avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen av metall fra byggeår.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Luftet over tak til lyre iht opplyst.
Boligen har naturlig ventilering med vegg og vindusventiler og pkt avtrekk.
Det er montert varmepumpe luft til luft og denne er datert 2022
Bereder plassert i kjeller og den har kapasitet på ca 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår med skap på vegg i trapperom.
Automatsikringer i skapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at det er leirholdig grunnforhold.
Ukjent fuksikring. Drenering er oppgradert ved et det er gravd grøft ut til kum hvor det kan pumpes vann videre ved høy grunnvannstand da det ved et par anledninger har stått vann i kjeller.
Grunnmur av betong i den del som er eldst. Ukjent alder.
Snø utvendig slik at overflater er noe begrenset vurdert ute.
Tomt var snødekt og derfor er fallforhold ikke vurdert. Tunet og tomt rundt boligen er tilnærmet flat ut fra det som synes over snø.
Vannledning av metall kommer inn i hustet gjennom kjellergulv i den gml delen, derfor ukjent alder på rør.
Vannrør kommer fra låve via våningshus iht opplyst. Vann fra privat felles vannverk.
Plast avløpsrør fra byggeår 1994
Opplyst at det er betongkummer med spredegrøfter fra 1994 og at dette er velfungerende.

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

[Gå til side](#)

Det er avvik på rekkverkshøyde og manglende rekkverk ved kjellernedgang ute hvor også trapp mangler.
AManglende rekkverk ned til kjeller på en side.
Opplyst at det er utført radonmåling og lave verdier, men ingen dokumentasjon.

Våningshus - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekt med taksteinsplater av metall fra 2000.
Snødekt tak ved befaring slik at kun del av tekking er besiktiget.
Opplyst at det ved legging av ny taktekking ble lagt sutaksplater som undertakstekking over gmlt undertak.
Takrenner, nedløp og beslag montert.
Delvis snø og isdekt så begrenset vurdert.
Boligens opprinnelige del er en laftet konstruksjon hvor det ble tilbygd en bindingsverkskonstruksjon i 1968.
Utvendig kledd med stående kledning fra 1968. Gavlvegg mot syd ble i 2025 etterisolert og kledd med ny panel utvendig.
Takkonstruksjon av tre utført som sperrekonstruksjon som er delvis lukket.
Undertak som synes fra loft er opprinnelig takflis på trebord og taktro av tre for tilbygd del. Loft besiktiget fra luke.

Beskrivelse av eiendommen

Loft er isolert med flis og noe mineralull mot var sone. Ingen synlig lufting slik at dette da er mellom undertak og taktekking. Boligens vinduer ble på hovedplan og 2 etg skiftet ut i 2000 med isolerglass

Det ble i 2023 skiftet 2 vinduer og i gavl mot syd ble det skiftet i 2025.

Vindu i grunnmur og kott er fra byggeår

Stor romslig veranda som er syd-vest vent. Denne ble bygd ny i 2002 og delvis takoverbygd.

Snødekt ved befarings slik at overflater ikke er vurdert.

Pkt fundamentert til terreng. Trapp opp fra plen og adkomst via verandadør ut fra stue.

Trapp fra hagen opp til veranda av tre var snø og isdekt. Ikke montert rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av variert alder, men mye utført ved oppgradering rundt 2000.

Kjøkken og entre m.trapp ble overflater oppgradert i 2020.

Gulv har overflater med laminat, belegg og tre. Fliser i vf hvor det er varmekabler oppgradert i 2025

Vegger og himlinger kledd med malte plater og panel.

Etasjeskillere av tre for den opprinnelige delen og betong for tilbygg mellom kjeller og hovedplan. Trebjelkelag for 2 etg.

Boligen har 2 murte piper fra byggeår 1935 og 1968

Opplyst at pipe for den eldste del ble renovert i 1987 og da ble det satt inn nytt rør innvendig.

Det er vedovn på kjøkken og 2 i stue på hovedplan.

Kjeller med betong og mur på gulv og vegger.

Trapp til kjeller av tre. Denne er i del fra 1968.

Håndløper i øvre del.

Innvendige dører er hovedsaklig skiftet senere år og har malte profilerte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/vaskerom er bygd nytt av Sørby Bygg AS i 2025 iht fremlagt dokumentasjon.

Belegg på gulv og plater på vegger.

Innredet med servant med skap, toalett, dusjkabinett, vaskekum på vegg og plass til vaskemaskin.

Våtromsplater på vegger og malt himing

Gulv med belegg og varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, men lokalt fall til sluk på 14 mm og oppkant på 11mm ved terksel slik at det er totalt er 25mm høydeforskjell.

Dokumentasjon fra Sørby Bygg AS er fremvist.

Synlig vinylbelegg. Sluk under dusjkabinett.

Badet er innredet med servant med skap, toalett, dusjkabinett, vaskekum av metall på vegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Elektrisk avtrekksvifte og vindusventil.

Det ble utført hulltaking i trapperom til kjeller. Ingen fukt påvist eller avvik inne i vegg der hulltaking ble utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ble renovert i 2020 hvor innredning av heltre fra 2000 ble malt / pusset opp. Det ble lagt nye gulv og overflater på vegger oppgradert.

Plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i innredning.

Det er et stort kjøkken i vinkel slik at det er god plass for spisegruppe. Vedfyrte kjøkkenkomfyr er montert mot spisegruppe. Ventilator montert over komfyrplase og denne fører avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2 etg er pusset opp i 2026 hvor det er lagt nytt belegg på gulv og malte vegger. Montert ny servant med skap. Toalett ble montert nytt i ca 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast og metall. Det er ved reovering av de enkelte rom oppgradert røranlegg.

Vanninntak i kjeller hvor det er fordeling til kårbolig.

Avløpsrør av plast.

Opplyst at det er luftet over tak via lyre.

Boligen har naturlig ventilering med vindusventiler og noen veggventiler

Det er montert 2 varmpumper i boligen og disse er datert 2018 og 2019.

Nyere bereder montert i kjeller. Volum 187 liter

Opplyst at denne er montert ny i 2008

Elektrisk anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov.

Sikringsskap i 2 etg med skrusikringer og automat. Nyere skap i kjeller med automater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at det er leirholdige masser i grunn.

Ingen indikasjon med setningsproblemer med fundamentering.

Fuktsikring og evt drenering fra byggeår. Det er på hjørne mot syd-vest utført noe tiltak, men ukjent for eier hva som er utført og når.

Det er på dette hjørnet montert noe grunnmursplast ved siden av kjellernedgang.

Grunnmur av betong og noe leca ut fra det som synes. Støpt plate på grunn i kjeller.

Utvendig kjellernedgang er ikke vurdert pga snø slik at den ikke lot seg vurdere.

Grunnmuren er noe tildekt av snø, is og isolasjon slik at den ikke er fullstendig vurdert utvendig.

Tunet med tomt ligger på et flatt område.

Vannrør fra fjøset av plast inn til kjeller hvor det er fordeling til kårbolig iht opplyst.

Vann fra privat felles vannverk for området.

Avløpsrør ut til kum.

Rør trolig fra byggeår 1968. Vannrør via fjøset der det er varmekabler og isolasjon.

Opplyst at det er betong septikkum fra 1968 og spredegrøfter fra 2020.

Inghen problemer med anlegget iht opplyst.

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

[Gå til side](#)

Opplyst at det er utført radonmåling tidligere og verdier lave, men dokumentasjon ikke framvist.

Det er noen mangler på rekkverk / håndløpere.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger datert 1.7.1968 er oversendt, men stemmer ikke med dagens situasjon.

Avvik for fasader, dører og vinduer. Avvik for rominndelinger og bruk. Tegninger av 1968 viser at boligen den gang hadde kårdel i 2 etg.

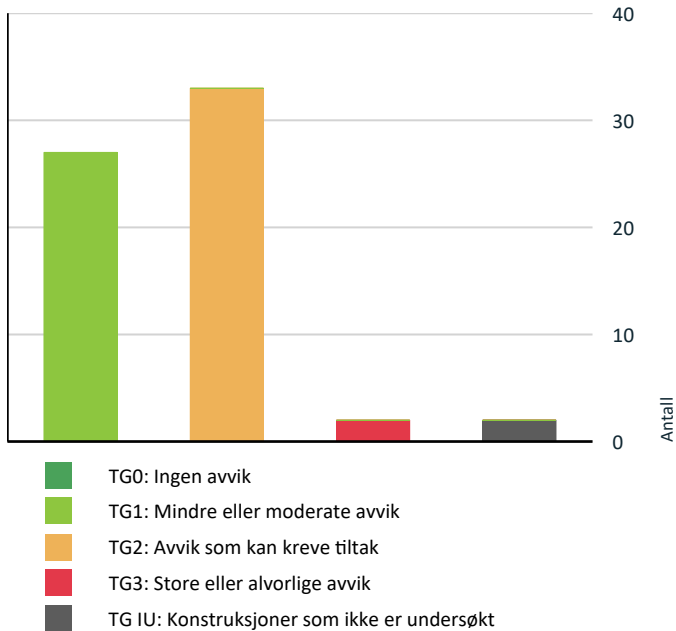
Kårbolig

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

Tegninger datert og stemplet 16.09.1993 stemmer med dagens bruk for hovedplan. Noe avvik for kjeller, men kjeller har ikke måleverdig areal. Del av kjeller merket med plate på mark er det kjeller under der det tidligere var en bolig.

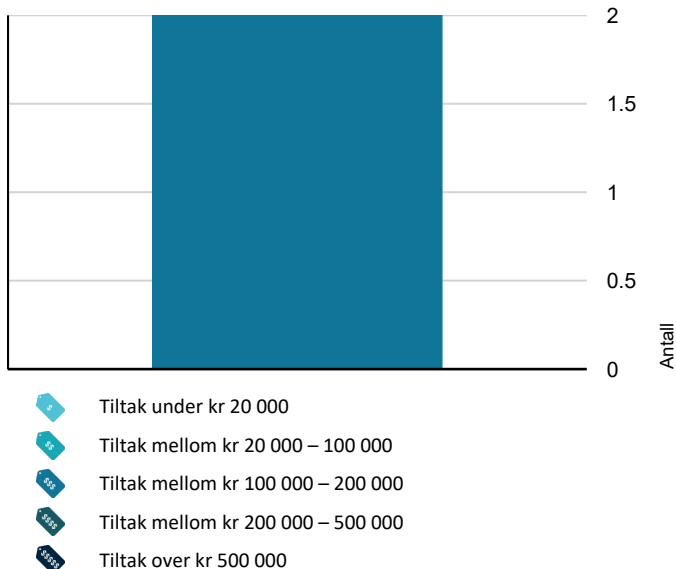
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapport er et vedlegg til Landbrukstakst og begge rapportene må sees i sammenheng. Da det var snødekte overflater ved befaring så er ikke det som var dekt av snø og is vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [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](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [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 montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kårbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! 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](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1935

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

Anvendelse

Våningshus

Standard

Enebolig oppført i laftet tømmer i 1935 som er tilbygd en bindingsverkskonstruksjon i 1968.

Kjeller under boligen med lav høyde, hovedplan med entre, trapperom, hall, bad, stort kjøkken og stue. 2 etg delvis med skråhimlinger er innredet med 5 soverom, gang/trapperom, toalett og 2 boder/garderobe.

Veranda som er syd-vestvendt på 45m² som er delvis overbygd. Overbygd inngangsparti ved adkomst.

Vedlikehold

Boligen er oppgradert mye rundt år 2000 og i 2025.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 1968 | Tilbygg | Tilbygd søndre del |
| 2002 | Tilbygg | Veranda |
| 2000 | Modernisering | Ny takteking |
| 2025 | Modernisering | Etterisolert og kledd gavellvegg mot syd inkludert nye vinduer |
| 2000 | Modernisering | Skiftet de fleste vinduer |
| 2023 | Modernisering | Skiftet 2 vinduer i 2 etg |
| 2020 | Modernisering | Ny adkomstdør og verandadør |
| 2020 | Modernisering | Kjøkken renover / oppgradert |
| 1987 | Modernisering | Nytt rør i den eldste pipa. |
| 2025 | Modernisering | Skiftet dører innevdig på hovedplan. |
| 2025 | Modernisering | Renover badet |
| 2026 | Modernisering | Oppgradert toalettrom 2 etg |
| 2018 | Modernisering | Montert varmepumpe luft til luft |
| 2019 | Modernisering | Montert varmepumpe luft til luft |
| 2008 | Modernisering | Montert nye bereder i kjeller. |
| 2020 | Modernisering | Nye spredegrøfter for avløpsanlegg |

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tak tekt med taksteinsplater av metall fra 2000.
Snødekt tak ved befaringslik at kun del av tekking er besiktiget.
Opplyst at det ved legging av ny taktekking ble lagt sutaksplater som undertakstekking over gmlt undertak.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Observert noe slitasje i overflater der det ikke var snødekt tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Noe fargevariasjoner på takoverflater observert

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag montert.
Delvis snø og isdekt så begrenset vurdert.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Da det var snø og is på taket ved befaringslik så er det begrenset vurdert.
Ingen synlig stige til piper eller snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Vurdert alt når det er fritt for snø og is.
Anbefaler snøfangere.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens opprinnelige del er en laftet konstruksjon hvor det ble tilbygd en bindingsverkskonstruksjon i 1968.
Utvendig kledd med stående kledning fra 1968. Gavlvegg mot syd ble i 2025 etterisolert og kledd med ny panel utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe lokalt slitasje og råteskader i overflater.
Konstruksjonen er begrenset ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Behov for overflatebehandling, lokal utskifting

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre utført som sperrekonstruksjon som er delvis lukket. Undertak som synes fra loft er opprinnelig takflis på trebord og taktro av tre for tilbygd del. Loft besiktiget fra luke. Loft er isolert med flis og noe mineralull mot var sone. Ingen synlig lufting slik at dette da er mellom undertak og taktekkning.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen synlig ventilering av loft utover små ventiler i gavl, slik at det er påregnelig med noe isdannelse i vinterhalvåret. Da det var delvis snødekt tak ved befaring så lot ikke skjevheter eller evt lufting mellom undertak og taktekkning vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ved omlegging av tak å etterisolere hele loftet og etablere god ventilering.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer ble på hovedplan og 2 etg skiftet ut i 2000 med isolerglass. Det ble i 2023 skiftet 2 vinduer og i gavl mot syd ble det skiftet i 2025. Vindu i grunnmur og kott er fra byggeår.

TG 2 Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor romslig veranda som er syd-vest vent. Denne ble bygd ny i 2002 og delvis takoverbygd. Snødekt ved befarings slik at overflater ikke er vurdert. Pkt fundamentert til terreng. Trapp opp fra plen og adkomst via verandadør ut fra stue.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Fundamentering har noe skjevheter og eier opplyser at den beveger seg noe med årstider. Observert noen skjevheter, men må kontrolleres når det er snø- is fritt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terraser når den er snøfri.
- Tiltak:

Kontroller konstruksjonen når snø og is har smeltet.



TG2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra hagen opp til veranda av tre var snø og isdekt. Ikke montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Montere rekkverk på begge sider.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper adkomst

Beskrivelse

Trapp av betong med rekkverk på begge sider ved hovedadkomst.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater av variert alder, men mye utført ved oppgradering rundt 2000.

Kjøkken og entre m.trapp ble overflater oppgradert i 2020.

Gulv har overflater med laminat, belegg og tre. Fliser i vf hvor det er varmekabler oppgradert i 2025

Vegger og himlinger kledd med malte plater og panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre for den opprinnelige delen og betong for tilbygg mellom kjeller og hovedplan. Trebjelkelag for 2 etg.

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.

Noe skjevheter påvist, men påregnelig ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 murte piper fra byggeår 1935 og 1968

Opplyst at pipe for den eldste del ble renoverert i 1987 og da ble det satt inn nytt rør innvendig.

Det er vedovn på kjøkken og 2 i stue på hovedplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Det er avvik:

Den eldste er noe slitt over tak og er utkraget slik at det ikke er beslag. Avvik på beslag over tak for den andre pipa. Det er på loft pålagt noe skumgummi rundt pipe. Noen sprekker på pipe observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler takbeslag over tak på begge piper. Fjerne isolasjon på loft. Kontroll anbefales av piper innvendig grunnet alder og synlig tilstand med noe bekkutslag/sprekker på loft.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med betong og mur på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er noe fuktvandring i muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å ikke ha treverk i kjeller da det er noe indikasjon på fuktvandring i gulv og vegger og noe råteskadert treverk benyttet til reoler er observert og det må fjernes.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller av tre. Denne er i del fra 1968.
Håndløper i øvre del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp mangler rekkverk og håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk og håndløper på hele trappen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapp mellom hovedplan og 2 etg fra byggerå. Malt tretrapp
Rekkverk på øvre del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk i nedre del og håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk og håndløper der dette mangler.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsaklig skiftet senere år og har malte profilerte overflater.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er bygd nytt av Sørby Bygg AS i 2025 iht fremlagt dokumentasjon.

Belegg på gulv og plater på vegger.

Innredet med servant med skap, toalett, dusjkabinett, vaskekum på vegg og plass til vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt himing

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg og varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, men lokalt fall til sluk på 14 mm og oppkant på 11mm ved terksel slik at det er totalt er 25mm høydeforskjell.

Dokumentasjon fra Sørby Bygg AS er fremvist.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg. Sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Belegg ikke ført tilfredsstillende opp på rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Montere mansjett rundt røroppstikk slik at det er 5 cm over gulv.



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med skap, toalett, dusjkabinett, vaskekum av metall på vegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte og vindusventil.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i trapperom til kjeller. Ingen fukt påvist eller avvik inne i vegg der hulltaking ble utført.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken ble renoveret i 2020 hvor innredning av heltre fra 2000 ble malt / pusset opp. Det ble lagt nye gulv og overflater på vegger oppgradert. Plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i innredning. Dette er et stort kjøkken i vinkel slik at det er god plass for spisegruppe. Vedfyrte kjøkkenkomfyr er montert mot spisegruppe.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over komfyrplass og denne fører avtrekk ut.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 2 etg er pusset opp i 2026 hvor det er lagt nytt belegget på gulv og malte vegger. Montert ny servant med skap. Toalett ble montert nytt i ca 2020.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast og metall. Det er ved renovering av de enkelte rom oppgradert røranlegg. Vanninntak i kjeller hvor det er fordeling til kårbolig.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Opplyst at det er luftet over tak via lyre.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med vindusventiler og noen veggventiler

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert 2 varmepumper i boligen og disse er datert 2018 og 2019.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Nyere bereder montert i kjeller. Volum 187 liter
Opplyst at denne er montert ny i 2008

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov.
Sikringsskap i 2 etg med skrusikringer og automat. Nyere skap i kjeller med automater.

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.

Løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Skap i kjeller



Eldre skap i 2 etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplyst at det er leirholdige masser i grunn.
Ingen indikasjon med setningsproblemer med fundamentering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og evt drenering fra byggeår. Det er på hjørne mot syd-vest utført noe tiltak, men ukjent for eier hva som er utført og når. Det er på dette hjørnet montert noe grunnmursplast ved siden av kjellernedgang.

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.

Noe tegn til fuktvandring / fuktopptak i kjeller, men framstår ikke som noe problem.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og noe leca ut fra det som synes. Støpt plate på grunn i kjeller.
Utvendig kjellernedgang er ikke vurdert pga snø slik at den ikke lot seg vurdere.
Grunnmuren er noe tildekt av snø, is og isolasjon slik at den ikke er fullstendig vurdert utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er noen sprekker / slitasje i grunnmur som indikerer høyt jordtrykk.

På hjørne mot syd-vest er det påstøpt utvendig og innvendig murt opp en lecamur innenfor den opprinnelige grunnmuren slik at her er det trolig eldre skader. Dette er utført av tidligere eier antatt på 1980-1990 tallet iht opplyst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Det må påregnes noe lokal utbedring av overflater/sprekker slik at man kan følge med på evt utvikling. Tiltak med drenering og tilbakefylling med lette masser bør da vurderes.



TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Tunet med tomt ligger på et flatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør fra fjøset av plast inn til kjeller hvor det er fordeling til kårbolig iht opplyst.

Vann fra privat felles vannverk for området.

Avløpsrør ut til kum.

Rør trolig fra byggeår 1968. Vannrør via fjøset der det er varmekabler og isolasjon.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Opplyst at det er betong septikkum fra 1968 og spredegrøfter fra 2020.

Inghen problemer med anlegget iht opplyst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakknyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Opplyst at det er utført radonmåling tidligere og verdier lave, men dokumentasjon ikke framvist.
Det er noen mangler på rekkverk / håndløpere.

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 montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

KÅRBOLIG



Byggeår

1994

Anvendelse

Kårbolig

Standard

Kårbolig på tunet er oppført i 1994. Overbygd inngangsparti og veranda på syd-vest siden. Kjeller under del av huset med lav høyde er fra et tidligere hus som står på samme plass, mens restene er fundamenter med støpt plate på mark fra 1994. Kjeller benyttes til teknisk, men lav høyde i underkant av 1,9m. Hovedplan med 3 soverom, vaskerom, bad, toalettrom, ganger, stue og kjøkken.

Vedlikehold

Boligens bad er oppgradert i 2025, ellers er boligen fra byggeår.

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 2025 | Modernisering | Bad oppgradert med nye våtromsplater på vegger og innredning |
|------|---------------|--|

UTVENDIG

ⓘ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekt med takstein av betong fra byggeår.
Undertak med sutakplater

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Taket var tekt med snø, men observert noe mose nederst.

Det har vært lekkasje på taket og det er iht opplyst lokalt utbedret. Noe fukt- råteskadet treverk observert i gesims.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Tiltak:

Utbedre skadet treverk og kontroller gradrenne/taktekking.



ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Isdannelse observert og noe mose som indikerer at skjøter ikke er tette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroller fallforhold og tetthet når det er fritt for snø og is.

ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hortarhus oppført nytt i 1994. Yttervegger kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

ⓘ TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med takstoler.

Kaldloft med inspeksjonsluke i himling i gang.

Loft er kun besiktiget / vurdert fra luke pga islasjon og ikke gulv på loft.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Dører

Beskrivelse

;Malt adkomstdør med glassfelt for hovedadkomst. Verandadør ut fra stue.

Egen dør i grunnmur for adkomst kjeller, men denne var avstengt med snø og trapp ned er fjernet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygd veranda med adkomst fra stue og terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er slitt og det er behov for vedlikehold.
Rekkverk målt til høyde 0,88m

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og skift ut materialer etter behov.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Enkel trapp opp til veranda fra terreng uten rekkverk. Snødekt så ikke vurdert.
Trapp ned til kjeller er fjernet pga dreneringsjobb som ble utført.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Trapp til kjellernedgang monteres. Rekkverk mangler for begge tappekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere trapp og rekkverk

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Belegg på gulv og trepanel / malte plater på vegger og himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Opplyst at det er Støpt dekke for den del der det er kjeller under. Støpt plate på mark for den del det ikke er kjeller.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe fra byggeår hvor det i stue er en stor vedovn.
Det er i kjeller rester av pipe etter tidligere bebyggelse, men denne er avsluttet i etg skille.
Pipe er over tak tildekt med snø så begrenset vurdert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under del av boligen hvor det er betong/mur i overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Opplyst at det i kjeller ved et par anledninger har kommet inn vann. Det er utført tiltak ved å drenere en grøft med rør til kum slik at man kan pumpe ved behov for å holde vannstand lavere enn gulvnivå.
Observert noe fuktvandring / saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre ned til kjeller hvor det er rekkverk/håndløper på en side.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkeverk på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk av sikkerhetsmessige hensyn

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte dører innvendig.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår 1994 framstår etter alder.

Belegg på gulv og plater på vegger og himling

Adkomst fra gang og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det er påvist avvik ved rørgjennomføringer og fuktskader i himling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra vindfang uten at det ble påvist avvik eller fukt der det ble borret hull.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 1994 oppgradert i 2025 med plater på vegger og innredning.
Belegg på gulv fra byggeår med avvik hvor det er skader på belegget.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det må lagges nytt gulvbelegg pga sprekker/hull slik at et ikke tilfredsstillende dagens forskriftskrav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Hull i belegg



Sprekt belegg

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble utført hulltaking fra trapperom ned til kjeller. Ingen avvik påvist.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet med malt innredning fra byggeår hvor fronter ble malt i senere tid. Det er i innredning plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Ventilator over komfyrplass.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fører luft ut på vegg via himling iht opplyst.

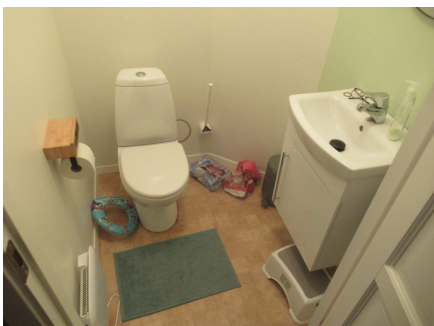
SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom ved siden av badet er innredet med wc og servant med skap. Avtrekk i himling.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen av metall fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.
Luftet over tak til lyre iht opplyst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med vegg og vindusventiler og pkt avtrekk.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe luft til luft og denne er datert 2022

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder plassert i kjeller og den har kapasitet på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

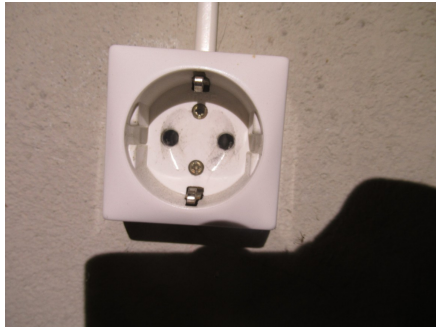
Bereder er koblet til stikkontakt og denne er noe løs samt observert sot i den. Må kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det må utføres tiltak med el-tilkobling.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår med skap på vegg i trapperom. Automatsikringer i skapet.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Det er påvist løs kontakt til bereder og det er sot i denne. Må utbedres og kontrolleres.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av eldre anlegg. Det er påvist avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplyst at det er leirholdig grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent fuktsikring. Drenering er oppgradert ved et det er gravd grøft ut til kum hvor det kan pumpes vann videre ved høy grunnvannstand da det ved et par anledninger har stått vann i kjeller.

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.

Ingen synlig fuktsikring. Drenering har begrenset kapasitet derfor gravd en grøft til kum hvor man kan pumpe ut vann.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong i den del som er eldst. Ukjent alder.
Snø utvendig slik at overflater er noe begrenset vurdert ute.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Anbefaler å pusse igjen sprekker for å følge med på utvikling. Større tiltak kan være påkrevd.

Tilstandsrapport



TG 1U Terrenforhold

Beskrivelse

Tomt var snødekt og derfor er fallforhold ikke vurdert. Tunet og tomt rundt boligen er tilnærmet flat ut fra det som synes over snø.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannledning av metall kommer inn i huset gjennom kjellergulv i den gml delen, derfor ukjent alder på rør. Vannrør kommer fra låve via våningshus iht opplyst. Vann fra privat felles vannverk. Plast avløpsrør fra byggeår 1994

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Opplyst at det er betongkummer med spredegrøfter fra 1994 og at dette er velfungerende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avvik på rekkverkshøyde og manglende rekkverk ved kjellernedgang ute hvor også trapp mangler. AManglende rekkverk ned til kjeller på en side.

Tilstandsrapport

Opplyst at det er utført radonmåling og lave verdier, men ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



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

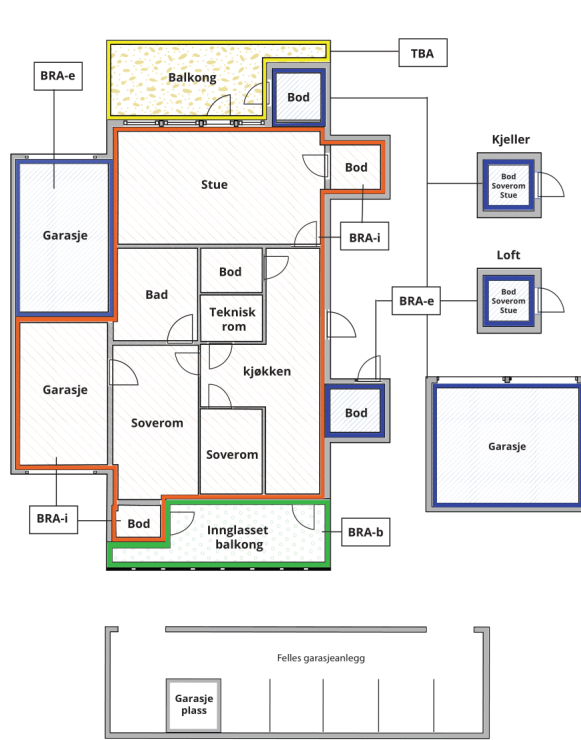
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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 byggeteknisk 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.

Våningshus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1 Etasje | 117 | | | 117 | 45 | | 117 |
| 2 Etasje | 101 | | | 101 | | 5 | 106 |
| Kjeller | 45 | | | 45 | | 52 | 97 |
| SUM | 263 | | | | 45 | 57 | 320 |
| SUM BRA | 263 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | Vindfang, trapperom til kjeller, entré m trapp til 2 etg, kjøkken, stue m tv-stue, bad | | |
| 2 Etasje | Trapperom - gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, kott, kott 2 | | |
| Kjeller | Trapperom, lagerrom - gang, teknisk rom | | |

Kommentar

Arealer målt ved befaring.

Kjeller som er medtatt som areal har himlingshøyde fra 1,9m og til underkanten av 2,1m. Ikke målbart areal i kjeller har høyde under 1,9m, målt til 1,8m Denne del benyttes til lagring og noe teknisk.

2 etg har skråhimlinger og areal er medtatt iht gjeldene målregler.

Det er adkomst gjennom det ene soverommet for adkomst til soverom 5.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger datert 1.7.1968 er oversendt, men stemmer ikke med dagens situasjon.

Avvik for fasader, dører og vinduer. Avvik for rominndelinger og bruk. Tegninger av 1968 viser at boligen den gang hadde kårdel i 2 etg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utført av fagfolk ved Sørby Bygg AS m.fl iht dokumentasjon

Kårbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | 115 | | | 115 | 14 | | 115 |
| Kjeller | | | | | | 33 | 33 |
| SUM | 115 | | | | 14 | 33 | 148 |
| SUM BRA | 115 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Vindfang, trapperom til kjeller, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad | | |
| Kjeller | Lagerrom - teknisk | | |

Kommentar

Kjeller har himlingshøyde like i underkant av 1,9m og derfor ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert og stemplet 16.09.1993 stemmer med dagens bruk for hovedplan. Noe avvik for kjeller, men kjeller har ikke måleverdig areal. Del av kjeller merket med plate på mark er det kjeller under der det tidligere var en bolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utført av Sørby Bygg AS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------|---------------|
| 27.2.2026 | Morten Lie | Takstingeniør |
| | Ingmar Sørum | Rekvirent |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------------|-------------------------|------------|
| 3407 GJØVIK | 112 | 8 | | 0 | 74211.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Myrvoldvegen 36 + 34

Hjemmelshaver

Sørum Ingmar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Birstrand ca 15 km syd for Lillehammer hvor nærområdet er bebyggt med landbruk- og bolig eiendommen.
Flott utsikt og god solgang.

Adkomstvei

Felles adkomstvei med avkjørsler til tunet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat felles vannverk for området hvor det betales ca kr 1500,- pr år for vann. Opplyst at det er 32 eiendommer som er tilknyttet Rølllesby Vannverk.

Tilknytning avløp

Opplyst egne privat avløpsanlegg for begge boliger.
Våningshuset har anlegg fra 1968 hvor det er oppgradert med nye spredegrøfter i 2020.
Kårbolig har anlegg fra byggeår 1994 med spredegrøfter.
Opplyst at begge har betongkummer

Regulering

Se vedlegg til Salgsoppgave.

Om tomten

Se landbrukstakst.
Tunet er pent opparbeidet med plen, hageanlegg og romslig gårdsplass hvor det er 2 adkomstmuligheter inn på tunet fra Myrvoldvegen.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapport er et vedlegg til Landbrukstakst og begge rapporter må sees i sammenheng.
Da det var snø ved befaring så er overflater dekt av snø og is ikke vurdert dette gjelder da tak overfalter, verandaer, utomhusarealer og deler av grunnmurer m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 23.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunale opplysninger m. reg.best | 17.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Sørby Bygg AS | | ekreftelse på utførte arbeider med våtrom og yttervegger. | Gjennomgått | | Nei |
| Gjøvik kommune | 13.05.2022 | Avløpsanlegg | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 05.03.2026 | |
| 2 | 05.03.2026 | |
| 3 | 11.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZE1976>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



**LIE
BYGG
& TAKST AS**

VERDITAKST FOR LANDBRUKSEIENDOM

RAPPORTANSVARLIG:
Lie Bygg & Takst AS
Takstingeniør Morten Lie
Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA
Tlf: 41291275
E-post: post@lietakst.no



| | |
|--------------------------|--|
| Adresse | Myrvoldvegen 34-36, 2837 Biristrand |
| Matrikelnr. | 3407-112-8 m.fl |
| Kommune | Gjøvik |
| Hjemmelshaver(e) | Ingmar Sørum |
| Dato for befaring | 27.02.2026 |
| Markedsverdi | Kr 6'500'000,- |



NITO





Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

| | | | | | | | |
|---------------------|--------------------|------|---------|------|------|------|------|
| Adresse | Myrvoldvegen 34-36 | Knr. | Kommune | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| Postnr./sted | 2837 Biristrand | 3407 | Gjøvik | 112 | 8 | | |
| Område/bydel | Biristrand | 3407 | Gjøvik | 111 | 16 | | |
| Verdisettingsformål | Salg | 3407 | Gjøvik | 117 | 4 | | |
| Type eiendom | Landbrukseiendom | | | | | | |
| Rekvirent | Ingmar Sørum | | | | | | |
| Hjemmelshaver | Ingmar Sørum | | | | | | |
| Forsikring | KNIF | | | | | | |
| Ligningsverdi | | | | | | | |

Befaring

| | | |
|-----------|--|---------------------------------------|
| Dato | 27.02.2026 | Pent og +2°C og ca 50 cm snø på mark. |
| Til stede | Ingmar Sørum og Takstingeniør Morten Lie | |

Fremlagte/innhentede dokumenter

| Dok benevnelse | Dato | Vedlagt | Kommentar |
|---|------------|---------|--|
| Gardskart med arealfordeling | 27.02.2026 | | |
| Jordleieavtale | 06.03.2021 | | |
| Oppgradert avløpsanlegg | 13.05.2022 | | Oppgradert spredegrøfter Våningshus |
| Faktura planting skog | 29.08.2025 | | Plantat etter hogst |
| Kart planlagt fradelte areal til 112-28 | | | Ca 765m ² skal overføres til Bnr 28 |
| Bekreftelse bygningsmessige arbeid | | | Utført 2025 av Sørby Bygg AS |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



Premisser – Generelle opplysninger

Landbrukstakst er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner.

Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Forsidebilde hentet fra nett.

Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m. Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eiere ved befaring, Kommunalt kartverk på nett og Gårdskart-NIBIO(Skog + landskap).

Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk.

Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet, men alle tilgjengelige plan og rom er besiktiget.

Denne Takstrapport må ikke forveksles med en Tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang av bolighusene på gården og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3600. Det er utarbeidet tilstandsrapporter for de enkelte boliger som vedligger denne rapport slik at alle rapporten må sees i sammenheng som et samlet dokument.

Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løsøre/utstyr, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

Uteareal og utvendig tak/horisontale overflater er noe begrenset vurdert grunnet ca 50 cm snø ved befaring.

Generelt så var det løsøre, innbo og lagrede gjenstander som begrenser besiktigelse av overflater.

Driftsbygninger er kun oppgitt som BTA for grunnplan og arealer for bygninger vil være høyere for de som har flere plan om ikke annet er beskrevet for de enkelte bygninger.

Takst baserer seg fullt og helt på opplysninger gitt av eier når det gjelder byggeår, bygningsmessige endringer og andre aktuelle opplysninger. Da dette er en gammel gård så er det påregnelig med noe avvik, men benyttet opplyste årstall.

Det vil på landbrukseiendommer være påregnelig at man finner rester etter tidligere drift. Dette kan for eksempel være eldre bosetning, driftsbygninger, gjerder, gamle avfallsplasser, nedgravde gjenstander m.m. Disse kan i enkelte tilfeller være fredningverdige, verneverdige eller vurdert som forurensningskilde.

Dette er ofte ikke kjent for eier og derfor ikke opplyst i takst eller salgsoppgave. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.



Eiendomsopplysninger

Rud Gård ligger flott plassert på Biristrand med fin utsikt i et område bebygd med boliger og landbrukseiendommer. Eiendommen ble etablert i 1935 som selvstendig bruk. Gården er registrert med et areal på 161,8 daa hvorav 34,4 daa er fulldyrket mark, 96,2 daa produktiv skog og 31,2 daa annet areal, tun, veier m.m. Eier har drevet gården i mange år, men senere år er dyrket mark leid bort. Skog er drevet og det er hogd det meste i 2008 og 2023 slik at det er noe begrenset skog for tømmeruttak nå. Noe skog som er godt egnet til ved og evt eget bruk kan tas ut.

Gårdstunet er bebygd med Våningshus fra 1935 som er tilbygd i 1968 og senere omygd / renovert mye. Kårbolig oppført ny i 1994, Låve med fjøs fra 1935 som er tilbygd i 1980, Redskapshus fra 1991, garasje med stabbursrom og skåle fra 1939 som ble tilbygd garasjedel i 1980. Bua som er hobbyrom, drivhus og lekestue på tunet. Vognsjul beliggende ca 100m nord for tunet på andre siden av jordet er fra 1971.

Merknader

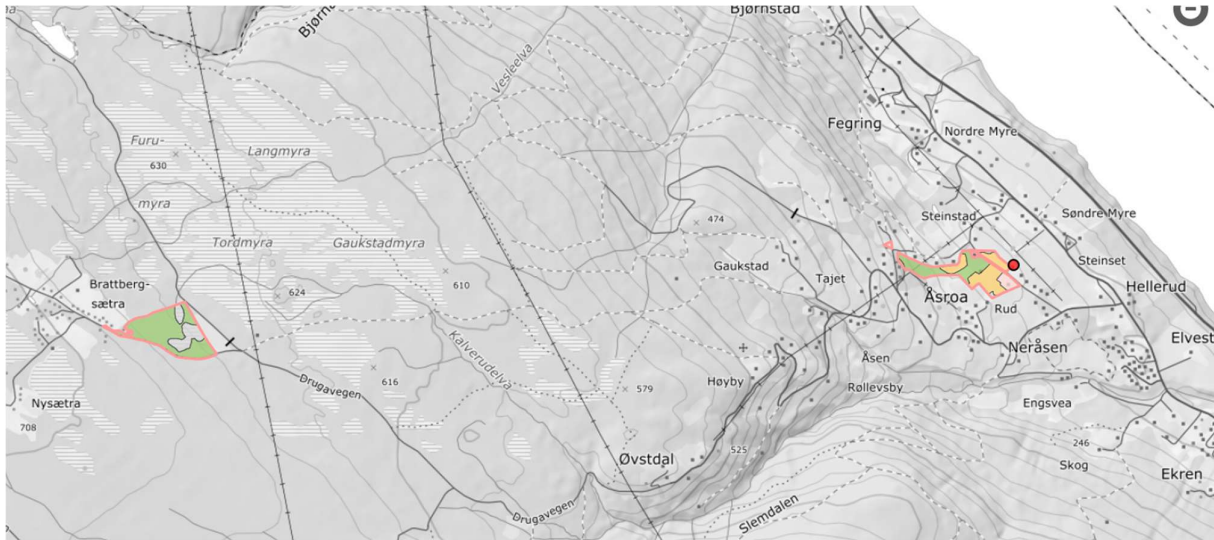
Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører bo- og driveplikt. Eiendommen er også underlagt jord- og skoglov. Etter takstmannen's skjønn så oppfyller eiendommen ikke Odelslovens arealkrav jfr § 2. Gårdstunet er tilknyttet privat vann fra felles vannverk for området hvor det iht opplyst er 32 eiendommer tilknyttet og det betales ca kr 1500,- pr år. Vanninntaket er i fjøset hvor det fordeles til våningshus og videre til kårbolig. Rør i fjøset er isolert og montert varmekabler.

Begge boligene på tunet har egne avløpsanlegg som for våningshus er fra 1968, men nye spredegrøfter i 2022. Anlegg med spredegrøfter for kårbolig er fra 1994.

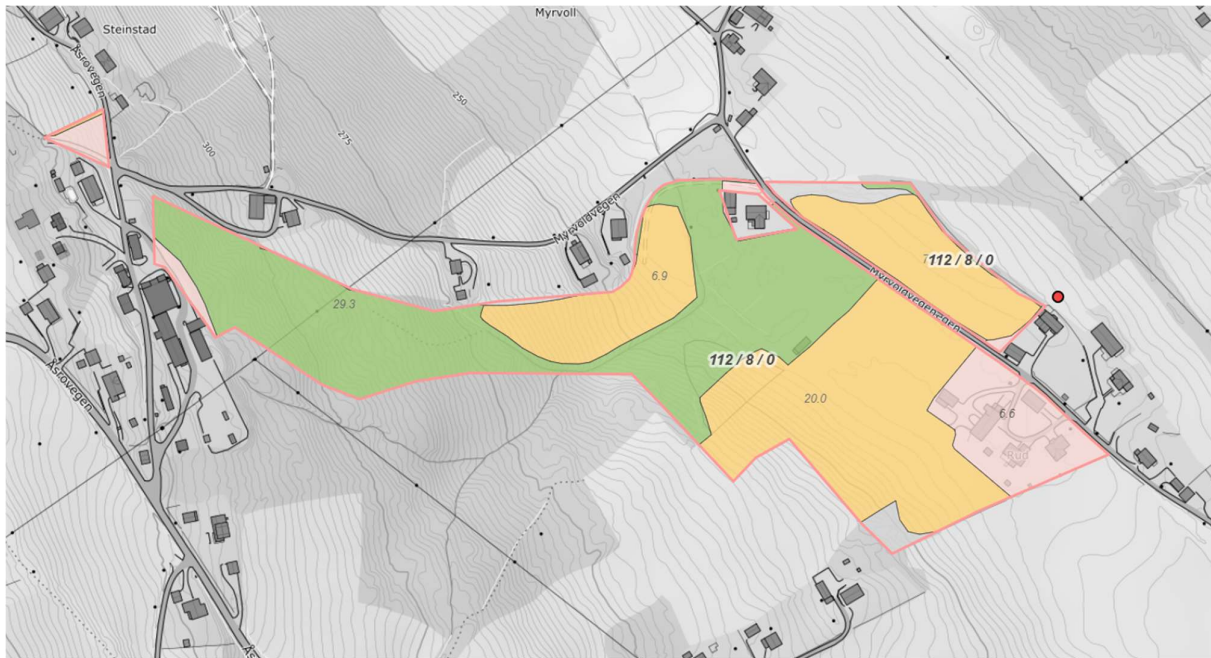
Beliggenhet

Gården Rud ligger på Biristrand i et område bebygd med boliger og landbrukseiendommer. Lillehammer ligger ca 15 km nord for tunet og mjøsbrua ca 14 km syd for tunet.

Eiendommen ligger slik plassert at den har gode solforhold og utsikt.



Gårdsteig



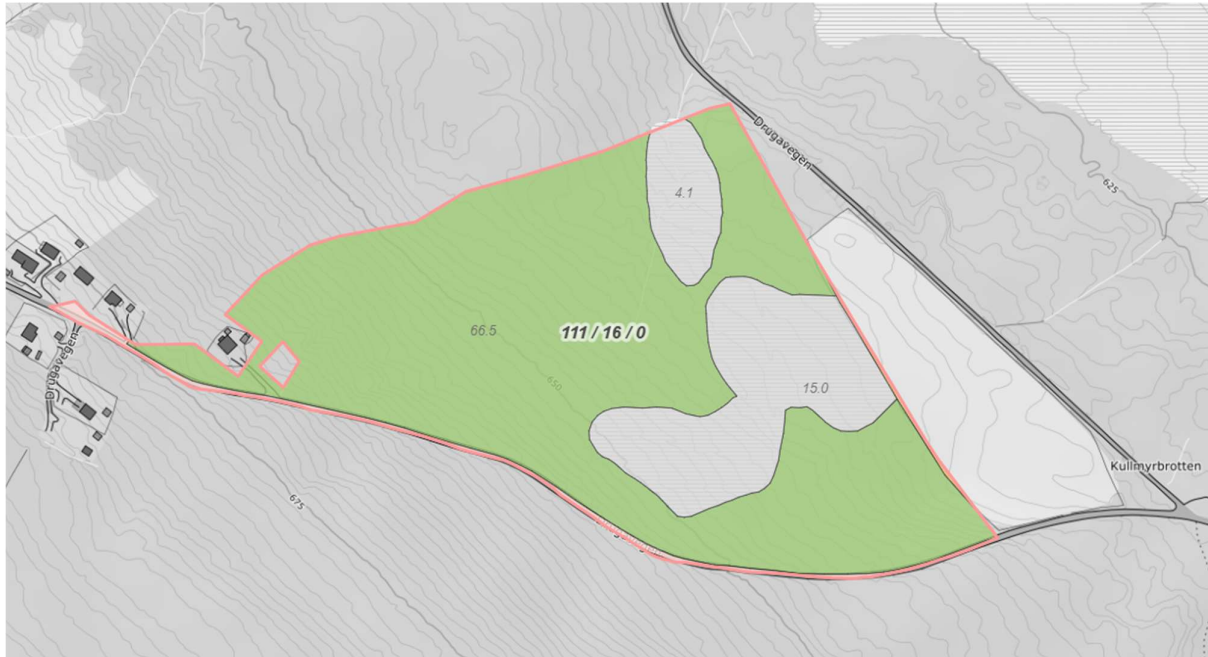
Rud Gård
2837 Birstrand
3407-112-8 m.fl

Side 5 av 22
27.02.2026

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie



Utmarksteig



Arealgrunnlag på eiendommen

| | | | | |
|---------------------------|------|-----|------------|------------|
| Fulldyrket jord | 34,4 | daa | | |
| Overflatedyrket jord | 0 | daa | | |
| Innmarksbeite | 0 | daa | 34,4 | daa |
| Skog av særst høg bonitet | 0 | daa | | |
| Skog av høg bonitet | 29,2 | daa | | |
| Skog av middel bonitet | 0 | daa | | |
| Skog av lav bonitet | 66,5 | daa | 95,7 | daa |
| Uproduktiv skog | 19,8 | daa | | |
| Myr | 0 | daa | | |
| Åpen jorddekt fastmark | 1,3 | daa | | |
| Åpen grunnlendt fastmark | 0 | daa | 21,1 | daa |
| Bebyggd, samf, vann, bre | 9,8 | daa | | |
| Ikke klassifisert | 0 | daa | 9,8 | daa |
| Sum | | | 161 | daa |

Opplysningskilde, merknader



Opplysningene om arealer er hentet fra NIBIO (Gårdskart på nett) og kommunalt kart på nett pr 27.02.2026 hvor det framkommer 161, 8 daa. Det må påregnes noe arealavvik da dette er en landbrukseiendom uten digitalt innmålte grensepunkter. Det planlegges fradelt ca 765m² som da er produktiv skog med ca 500m² og ca 265m² Annet areal som er trukket i fra i denne kalkyle slik at samlet areal er ca 161 daa.

Jord og beite

| Område/beliggenhet | Areal (daa) | Vanning ja/nei | Driftsvei avstand | Avkastning pr daa* | Total avkastning pr år |
|-------------------------------|-------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|
| Fulldyrket | 34,4 | Ja | 0 | kr 320 | 11 008 |
| Innmarksbeite | 0,0 | | | kr - | 0 |
| Fulldyrket ved | 0,0 | | | kr - | 0 |
| Overflatedyrket/innmarksbeite | 0,0 | | | kr - | 0 |
| Sum jordbruksareal | 34,4 | | | | 11 008 |
| Jordbruksareal (daa) | 34,4 | | | | 275 200 |

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i hht. gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

*Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilde, beskrivelse av jord og beiter, jordleie osv.

Gårdens dyrkede mark ligger ved gårdstunet og er fordelt på flere skift/teiger.
Dyrket mark er utleid fram til 1.1.2030 og det betales årlig kr 320,- pr daa iht 2025 pris iht opplyst.
Kontakt oppgir kr 300,- pr daa, men er regulert opp. Opplyst at det dyrkes grasfor på den dyrkede mark.
Opplyst at nedre del av dyrket mark er myrholdig, mens øvre deler er stein og grusholdig jord.
Opplyst leieinntekt er lagt til grunn for verdsetting ut fra langsiktighet, påregnelighet og at leietaker utfører vanlig vedlikehold. Eier opplyser at det er utført noe drenering senere år.

Skog/utmark

| | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------|--------|------------|-----------|
| Uprod. skog og utmark (daa) | 21,1 | Verdi pr daa | kr 950 | Sum verdi | kr 20 045 |
| Hogsklasse | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | 0,0 | 0,0 | 95,7 | 0,0 | 0,0 |
| Årlig avkastning pr daa | kr 54 | Total skogverdi | | kr 129 195 | |
| Stående skog: | Total verdi skog/utmark | | | kr 149 240 | |
| Gran m ³ u.b. | 0 | | | | |
| Furu m ³ u.b. | 0 | | | | |
| Lauv m ³ u.b. | 0 | Skogtakst (år) | | 0 | |
| Tilvekst m ³ u.b. | 0 | Skogfondkonto | | 0 | |
| Prod.evne m ³ u.b. | 0 | | | kr - | |



Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i hht. gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilde, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Gårdens skog er fordelt på begge teiger. Skogteig inne i åsen ca 9 km fra tunet heter Trekanten og der en ren skog-utmarksteig uten bebyggelse. Det er fradelt 2 tomter i denne teig hvor den ene er bebygd med hytte og den andre er ubebygd. Begge tomter eiens av andre. Adkomst via veiene Åsrovegen og Drugavehgen. Denne teig ble hogd i 2023 og plantet i 2025 med granskog. Skogteig nord vest for tunet ble hogd i 2008 og her er det i dag god vekst av gran og lauv-virke. Veier nær begge teiger slik at det er gode driftsforhold ved uttak. Skog ved gården har enkel adkomst via jorder og vei.

Opplysningskilde, beskrivelse av utmark

Eiere opplyser at skog er hogd i 2008 og 20023, men at det fortstat er mulig å ta ut tømmer til eget bruk og ved da det er god tilvekst av lau virke. Stor andel av gårdens skog og utmark er dyrkbart areal om man har behov for beiter eller mer jord iht Gardskart sin oversikt.

Kommentarer

Beløp på skogfond følger gården ved overdragelse og skal ikke verdsettes i takstsammenheng da dette er penger som skal benyttes i forbindelse med skog. Skogkonto er iht opplyst pr 31.12.2025 ca kr 20'000,- Arealer av skog og utmark er lagt i hogstklasse 3. Dette er kun brukt for å synliggjøre arealet for skog og utmark, og for selve verdisettingen i skjematurot og er ikke rettningsgivende for hogstklasser på utmark.. Prisantydningene er ikke ut i fra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi ut fra de kvaliteter som denne eiendommens skog har og beliggenhet. Det presiseres at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen. Skogen er ikke besiktiget av Takstmann utover det som synes fra veier/tunet og oppdaterte flyfoto.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr år kr 300 **Samlet verdi av jakt og fiske** kr **7 500**

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4%.

Kommentarer

Gården sine jakt rettigheter disponeres av Biri Grunneierforening og iht opplyst er årlig erstatning for dette på ca kr 300,- som er lagt til grunn for takst. Gården har iht opplyst ingen fiskerett.

Andre verdier/rettigheter tilknyttet eiendommen

| | | |
|--------------------------------------|-----------|----------|
| Almenningsrett | kr | - |
| Beiterett | | |
| Setertun | kr | - |
| Sum andre verdier/rettigheter | kr | - |



Beskrivelse av Låve med fjøs

Låve med fjøs er oppført i 1936 og tilbygd i 1980 mot vest.
Fundamentert med grunnmur av betong og noen pkt. Gjødselkjeller under del av bygningen.
Oppført i grovt bindingsverk, noe tømmer og mur. Tak tekt med plater av metall. Låvebru delvis innebygd mot øst for adkomst øvre plan. 2 siloer hvor en er av betongstein og den andre av kreosotholdige materialer. Mellomplan er det en høytørke. Fjøset er inndelt med båser og binger og det har vært benyttet til ku, men ikke dyr senere år. Eget melkerom ved siden av fjøset. Under låvebrua er det etablert et rom for lagring av redskap. Det er flere rom for lagring, oppbevaring og for i bygget. Hoveddelen har et mellomplan for lagring av for og kjøring oppe. Bygningen er generelt slitt og har skjevheter, noe fukt-råteskader. Synlig betong utvendig har skader og forvitring.



Beskrivelse av Garasje med stabbursrom og vedskåle

Bygning opprinnelig oppført som stabbur og skåle i 1939 ble tilbygd garasjedel i gavel rundt 1980. Bygget er oppført i grovt bindingsverk på grunnmur hvor det i garasjedel er støpt gulv på grunn. Stabbursrommet hvor det er trapp opp til loftet har tregulv, mens det ellers er jordekt grunn. Nordre del benyttes til vedskåle, midtre stabbursroom/lager og søndre del er garasje med 2 porter for innkjøring. Vegg mot stabbursrommet er delvis skåret ut for å få plass til bil i garasjedelen. Tak tekt med plater av metall. Bygget er slitt, har skjevheter og noe fukt- råteskader.



Beskrivelse av Redskapshus

Redskapshuset er oppført i 1991 på grunnmur og støpt plate. Bindingsverkskonstruksjon hvor vegger er kledd med trapanel. Plassbygde porter i gavler slik at det er mulig med gjennomkjøring. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler som er tekt med plater av metall. Armert plast som undertak. Det er på siden tilbygd et enkelt takoverbygg, men ikke medtatt som areal eller annet da det er å anse som midlertidig og bør fjernes. Bygningen har noe slitasje.



Beskrivelse av Vognskjul

Vognskjulet er plassert i ytterkant av jorde ca 100m nord for tunet. Meget enkel bygning oppført i 1971 med treverk på terreng og tak med ensidig fall. Bygget benyttes til lagring av landbruksredskaper. Omfattende fukt- råteskader, skjevheten og slitasje medfører at denne bygningen er å anse som kondemnabel.



Beskrivelse av Bod

Boden er en gml brakke som det er lagt tak over slik at det er en enkel bodbygning som benyttes til lagring av redskap m.m. Bygningen er plassert mellom våningshuset og låven. Innvekdg er det plater på gulv og himling. Panel på vegger. Utvendig kledd med trepanel som er behandlet. Tak tekt med plater av metall. Snø rundt fundamentering og på tak slik at dette ikke er vurdert.



Beskrivelse av Drivhus og Lekestue

Drivhus og lekestue på eiendommen plassert syd for våningshuset er ikke vurdert da dem ikke har noen landbruksmessig bruk/verdi. Begge bygninger er å anse som midlertidige / transportable konstruksjoner.



Teknisk verdiberegning, bolighus/våningshus

| | | |
|-----------------------------------|--|--------------------------|
| Bygg A: Våningshus | Beregnete byggekostnader | kr 6 415 000 |
| | Verdireduksjon | 41 % kr 2 630 150 |
| | Beregnete byggekostnader etter fradrag | kr 3 784 850 |
| Sum beregnet teknisk verdi | | kr 3 784 850 |

Boligverdi

Byggår 1935 Rehab. år 1968-2025

Boligverdi av bygg A som bolighus/våningshus på den aktuelle eiendommen **kr 3 750 000**

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.



| Våningshus Etasje | Bruttoareal BTA | Bruksareal | | | Romfordeling | |
|----------------------|--------------------|------------|-------|-----|---|-----------------------|
| | | P-ROM | S-ROM | SUM | Primære rom | Sekundære rom |
| 1. etasje | | 110 | 7 | 117 | VF, Entre/hall, Bad, Kjøkken og stue | Trapperom til kjeller |
| 2. etasje | | 101 | 0 | 101 | Trapperom/gang, 5 soverom og Toalet 2 lager / gard. | |
| Plan | | 0 | 0 | 0 | | |
| Kjeller | | 0 | 45 | 45 | Lager, gang, teknisk/fyrrom | |
| Sum | 0 | 211 | 52 | 263 | | |

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede innvendig ved befaring.

Arealer av kjeller er medtatt for tilbygd del da det her er himlingshøyde < 2,1m. Kjeller under opprinnelig del har høyde < 1,9m og derfor ikke medtatt som målbart areal. Plan 2 har delvis skråhimlinger og areal er derfor medtatt ut fra det som er målbart og da iht gjeldene måleregler for 1,9m + 60 cm.

5 soverom på plan 2 hvor man må gå gjennom det ene for adkomst søndre rom.

Boligen har en god planløsning som var vanlig for den tid den er oppført.

Teknisk beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser med grunnmur av naturstein og betong. Støpt plate på grunn i kjeller hvor det er noe høydevariasjoner. Kjeller har innvendig adkomst og egen dør i grunnmur på baksiden. Kjeller under eldste del har lavere høyd enne 1,9m og derfor ikke medtatt. Tilbygd del har høyde fra 2,0 til 2,1m. Avdelt med et teknisk fyrrom hvor det er en gml fyr, men frakoblet og ikke i bruk.

Det er noe fuktvandring og synlig at det tidvis kan være fuktinntrengning.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade

Boligens opprinnelige del er oppført i laftet tømmer som er kledd på begge ider. Tilbygd del er oppført i bindingsverk. Etasjeskillere av tre og betong. Gavellvegg mot syd og mot inngangspartiet er etterisolert og kledd med ny panel i 2025, ellers utvendig kledning fra 1968 hvor det er noe slitasje og lokalt fukt- råte. Veranda mot vest fra 2002 er delvis takoverbygd. Denne har et totalareal på 45 m² inkludert del med takoverbygg.

Dører og vinduer

Bygningens vinduer er av variert alder da eier har skiftet mange rundt år 2000 og noen i 2023/2025. Ytterdør og verandadør skiftet i 2020. Innvendige dører skiftet senere tid for hovedplan.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av tre med sperretak fra byggeår. Kaldloft hvor det er synlig flis og mineralull som isolasjon. Undertak av flis for den eldste delen. Taktro av tre for tilbygget. Taket er tekt med plater av metall. Opplyst at taket bel oppgradert i 2000 med sutaksplater som undertak og taksteinsplater av ,metall hvor også takrenner og nedløp ble skiftet.



Piper og ildsteder

Boligen har 2 murte piper fra byggeår 1936 og 1968. Opplyst at pipe fra 1936 ble oppgradert med rør innvendig. Vedovner på kjøkken og stue.
Gammelt fyranlegg i kjeller er frakoblet og kan ikke benyttes.

Oppvarming

Boligen varmes med varmepumper luft til luft, ved og noe strøm.

Bad og vaskerom

Boligen har bad/vaskerom på hovedplan og toalettrom i 2 etg.
Kombinert bad/vaskerom hovedplan er nytt i 2025. Gulvvarme, belegg og våtromsplater. Innredet med toalett, servant med skap, dusjkabinett, vaskekum og plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Toalettrom i 2 etg med servant på vegg og wc. Oppgradert i 2026 med nytt gulvbelegg og ny innredning.
Toalett fra 2020.

Kjøkken

Kjøkken med heltreinnredning ble renoveret i 2020 med nye overflater. Innredning som da ble oppgradert med maling er fra 2000. Stort romslig kjøkken med vedfyrt komfyr mot spiseplass. Plass til hvitevarer i innredning.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er løpende vedlikeholdt og oppgradert. Det er utført mye oppgraderinger senere år. Gulv med laminat, belegg og tre. Vegger og himlinger med malte plater, tapet og trepanel.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Boligens vann og avløpsrør er skifte og oppgradert samtidig med oppgradering av våtremmene. Bereder plassert i kjeller og denne er på ca 200 liter fra ca 2005 iht opplyst.

Elektrisk anlegg

Boligens elektriske anlegg er oppgradert og vedlikeholdt etter behov. Sikringskap i 2 etg med eldre skrusikringer og nyere skap i kjeller med automater.

Annet



Teknisk verdiberegning, Kårbolig

| | | |
|-----------------------------------|--|---------------------|
| Bygg A: Våningshus | Beregnete byggekostnader | kr 2 890 000 |
| | Verdireduksjon | 39 % kr 1 127 100 |
| | Beregnete byggekostnader etter fradrag | kr 1 762 900 |
| Sum beregnet teknisk verdi | | kr 1 762 900 |

Boligverdi

| | | | |
|--|------|-----------|---------------------|
| Byggeår | 1994 | Rehab. år | |
| Boligverdi av bygg A som bolighus/våningshus på den aktuelle eiendommen | | | kr 1 750 000 |

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.



| Våningshus Etasje | Bruttoareal BTA | Bruksareal | | | Romfordeling | |
|----------------------|--------------------|------------|-------|-----|---|---------------|
| | | P-ROM | S-ROM | SUM | Primære rom | Sekundære rom |
| 1. etasje | | 110 | 5 | 115 | Entre/gang, Vaskerom, wc rom, bad, kjøkken, stue og 3 soverom | |
| etasje | | 0 | 0 | 0 | | |
| Plan 3 / Loft | | 0 | 0 | 0 | | |
| Kjeller | | 0 | 0 | 0 | | |
| Sum | 0 | 110 | 5 | 115 | | |

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede innvendig ved befaring.

Areal av kjeller er ikke medtatt da høyde er rett under 1,9m. Gulvareal benyttet til lagring, teknisk m.m er målt til 33m². Boligen har en god planløsning.

Teknisk beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser med grunnmur av betong iht opplyst. Støpt plate på mark i kjeller. Innevdig og utvendig adkomst til kjeller. Høyde i kjeller målt til rett under 1,9m slik at det ikke er måleverdig areal. Del av grunnmur er fra et eldre hus som sto plassert på samme sted. Støpt plate på mark for den nyeste delen.

Opplyst at det er etablert en grøft fra kjeller til kum da det ved et par anledninger har kommet vann inn i kjeller slik at det nå er mulig å pumpe ut vannet fra kum ved høy grunnvannstand.

Utvendig kjellernedgang, men her er trapp fjernet, men vegger står.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade

Boligen er oppført i bindingsverk hvor det er en overbygd veranda og inngangsparti. Boligen er kledd med trepanel. Etasjeskiller av betong.

Dører og vinduer

Bygningens dører og vinduer er fra byggeår med isolerglass.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av tre med kalleft hvor det er isolert mot varm sone. Tak tekt med takstein. Har vært lekkasje i tak slik at det er noe skadet treverk.

Taket var snødekt ved befaring slik at det ikke er vurdert utvendig.

Piper og ildsteder

Murt pipe som er sentrert i huset fra byggeår. Stor vedovn i stue.

Det er i kjeller rester av en pipe fra tidligere hus som sto plassert her.

Oppvarming

Boligen varmes med ved og strøm. Varmepumpe luft til luft ble montert ny i 2023.



Bad og vaskerom

Boligen har bad på hovedplan fra byggeår som er oppgradert i 2025 med nye våtromsplater og ny innredning. Belegg på gulv fra byggeår med skader. Badet er innredet med Dusjhjørne, badekar, servant med skap. Eget toalettrom fra byggeår ved siden av badet innredet med wc og servant med skap på vegg. Vaskerom fra byggeår med adkomst fra entre og kjøkken. Belegg på gulv, og plater på vegger. Innredet med benkeskap og benkeplate, vaskekum og plass til vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkken med innredning fra 1994 som er oppgradert med maling senere år. Plass til hvitevarer i innredning. Ventilator montert over komfyrplass.

Innvendige overflater

Innvendige overflater fra byggeår som er løpende vedlikeholdt. Belegg på gulv, malte plater og panel på vegger og himlinger.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vann og avløpsrør av plast og metall fra byggeår. Bereder på ca 200 liter er montert i kjeller

Elektrisk anlegg

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår. Automatsikringer i skap som er plassert i kjellernedgang.

Annet

Boligen har et potensiale for utleie på mellom 8' og 10' pr mnd. Eiers datter bor i dag i boligen, men boligen vil ved salg ikke være leid ut iht opplyst.

Kårrettigheter

Borett, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården Belastning vurdert til kr -

Opplysninger, beskrivelse

Det foreligger ingen rettigheter.

Type drift, jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommen m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Landbrukseiendom med jord, skog og bygninger. Det har ikke vært drevet med dyr på gården senere år da eiern har solgt melkekvote. Skogen er drevet av eier. Dyrket mark er forpaktet bort fram til 2030.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer/merknader

Det kan på landbrukseiendommer påtreffes gamle kulturminner eller annet som for eksempel rester etter tidligere aktiviteter som pr i dag ikke er kjent for denne eiendommen.

Samlet vurdering

| | Antall (daa) | Verdi pr daa | | |
|---|--------------|--------------|-----------|------------------|
| Jord og beite | 34 | 8 000 kr | | 275 200 |
| Skog | 96 | 1 350 kr | | 129 195 |
| Uprod. skog/utmark | 21 | 950 kr | | 20 045 |
| Jakt og fiske | | | kr | 7 500 |
| Andre verdier/rettigheter | | | kr | - |
| Driftsbygninger | | | kr | 505 400 |
| Boligverdi bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen | | | kr | 3 850 000 |
| Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus | | | kr | 1 750 000 |
| Boverditillegg i hht. beliggenhet | | | kr | - |
| - Kårrettigheter | | | kr | - |
| Eiendommens totale verdi inkl. bolig mm. | | | kr | 6 537 340 |

Kommentarer til verdivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdisetting av landbrukseiendommen (markedsverdi).

Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig pris i området under hensyn til de gjeldene bestemmelser i konsesjonsloven jfr § 9 og 9a rundskriv fra Landbruksdepartementet og da spesielt M-3/2002 og M-3/2017



Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Rud gård ble etablert i 1935 og er en mindre landbrukseiendom med flott beliggenhet på Biristrand ca 15 km syd for Lillehammer. Nærhet til Mjøsa og E6 hvor det er god veiforbindelse til Gjøvik sentrum, Moelven, Hamar og Gardermoen. Eiendommens bygningsmasse er av noe variert tilstand, men det er for boligen utført mye oppgradering senere år.

Verdien er satt etter beste skjønn med tanke på drift, størrelse, beliggenhet og erfaring fra dagens marked.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven.

Kr. 6 500 000,-

Sted og dato

Takstingeniør

Dokka / 04.03.2026

Morten Lie

Egenerklæring

Myrvoldvegen 36, 2837 BIRISTRAND

11 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Myrvoldvegen 36

Postadresse

Myrvoldvegen 36

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Tok over i 2000 men bodd der siden 2000 . Bodde i kårbolig fra 1994

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd i hovedhuset siden 2000 . Mor som bodde i kårboligen frem til 2024

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Knif Trygghet Forsikring AS-80

Informasjon om selger

Selger

Sørum, Ingmar

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt alt på bad og vaskerom i hovedhuset . Vegger , tak , gulv , rørlegger og innredning . Oppusset bad i kårboligen . Vegger og innredning .

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jens Sørby as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sør vegg skiftet vinduer , etterisolert og ny panel

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jens Sørby as



4.1.6 **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

Beskriv omfanget

Hadde vann i kjeller på kårboligen i 2023 da det kom veldig mye nedbør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Endring på kurser og montering av 2 stk lader for El bil . Nytt på bad og vaskerom

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fløtlien

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Felles vann sammen med 32 stk

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Mye nytt i hovedhuset på bad og vaskerom

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jens Sørby as

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Fjernet

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

Beskriv feilen eller endringen

Ble satt inn nytt rør i gammel pipe for en del år siden

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har sikkert vært mus i gammelt fjøs . Har også tatt mus i kjeller

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?



Ca 2000 . Fikk måleinstrument fra kommunen og de sa at alt var bra

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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

Skriv opplysningene her:

Kan bruke kårboligen som utleiedel

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 33239788

Egenerklærings skjema


Name

Ingmar Sørum

Date

2026-03-11

Identification

 Ingmar Sørum



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ingmar Sørum

11/03-2026
10:37:07

BankID OIDC
High



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

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

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

6260123

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Myrvoldvegen 34

Postadresse (må fylles ut)

2837 Birstrand

Informasjon om selger

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

Hovedselger (Må fylles ut)

Ingmar Sørum

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

ingmar-sorum@live.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

91830314

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Februar 1994 (byggeår)

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

1994-2000 (flyttet inn i hovedhuset)

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

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- Ja
 Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Byttet badersplater

2.2 Årstall

2025

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

Bytte badersplater

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Jens Sørby AS

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Kondens rundt ventil på vaskerom

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

Vann i kjeller under ekstremt regn i 2023

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til
 Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

Merker i betong etter at det kom inn vann i 2023

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

Drensvann er ført til pumpekum

7.2 Årstall

2024

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

Graving

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Privat

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Sanert oljetank

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, bodere, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
 Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved  rsm te.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og n r, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt   måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Kommunen satte ut målere i enkelte husstander først på 2000-tallet. Vi hadde måler, alt ok

Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

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

Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

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



Adresse

Myrvoldvegen 34, 2837 BIRISTRAND

Dato for energimerking

11.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268875

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

7514565

Gårdsnummer

112

Bruksnummer

8

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

1994

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet etasje

1

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

255,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

304,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 495 kWh



Myrvoldvegen 34, 2837 BIRISTRAND



Detaljerings

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



Myrvoldvegen 34, 2837 BIRISTRAND



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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>



Adresse

Myrvoldvegen 36, 2837 BIRISTRAND

Dato for energimerking

11.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268880

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

155550058

Gårdsnummer

112

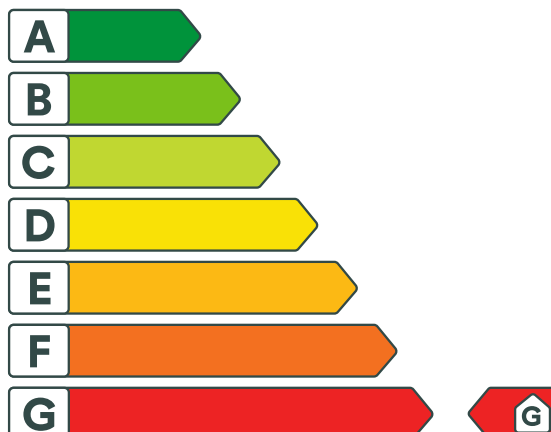
Bruksnummer

8

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

1936

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

263,0 m²

Oppvarmet bruksareal

211,0 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

445,57 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

542,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år

122 360 kWh



Myrvoldvegen 36, 2837 BIRISTRAND



Detaljering

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



Myrvoldvegen 36, 2837 BIRISTRAND



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: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: 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 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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.



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>

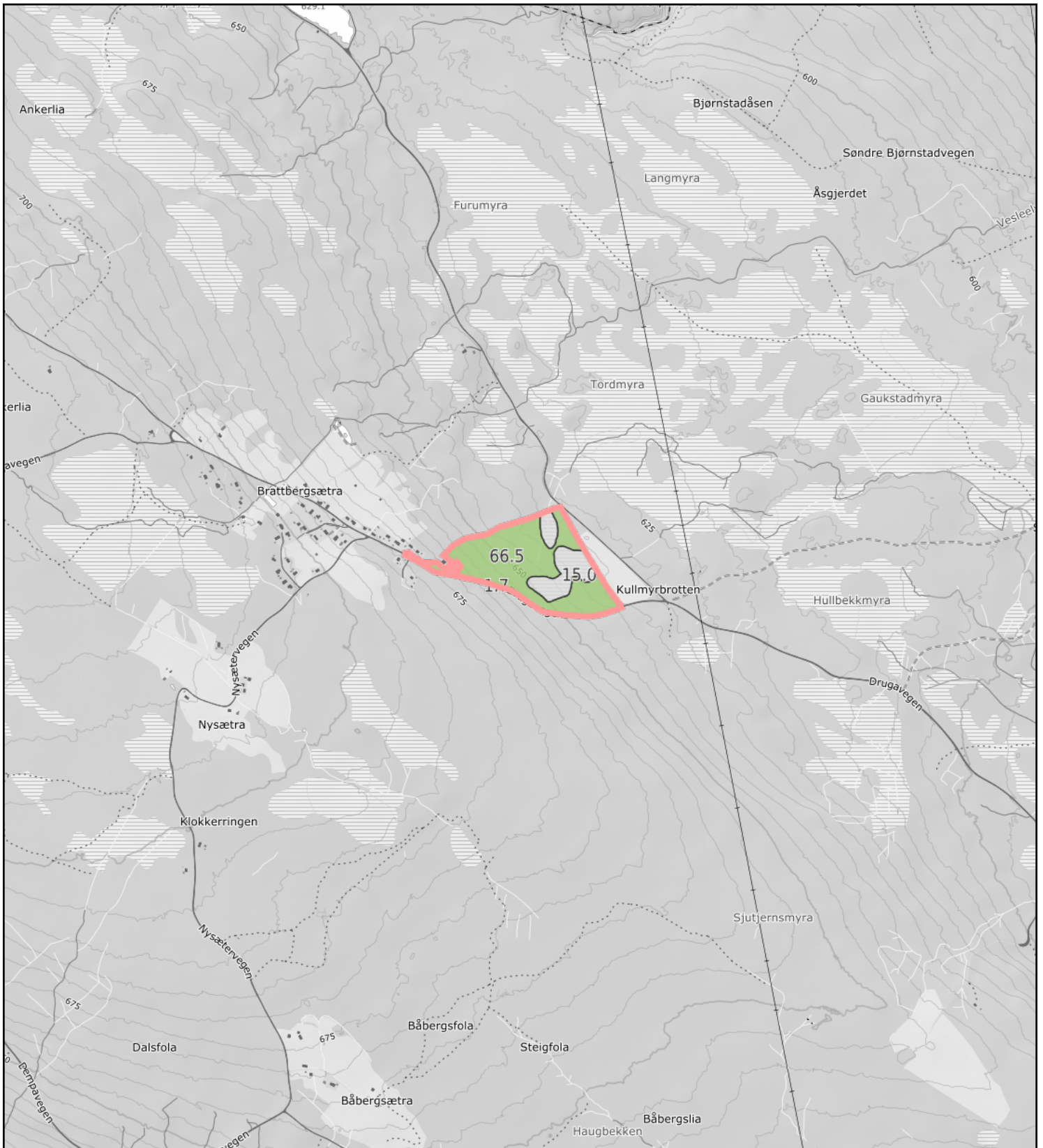


Spørsmål om energiattesten

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>



0 100 200 300m
 Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 10.03.2026 10:12
 Eiendomsdata verifisert: 10.03.2026 10:10

GÅRDSKART 3407-112/8/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 111/16/0-112/8/0



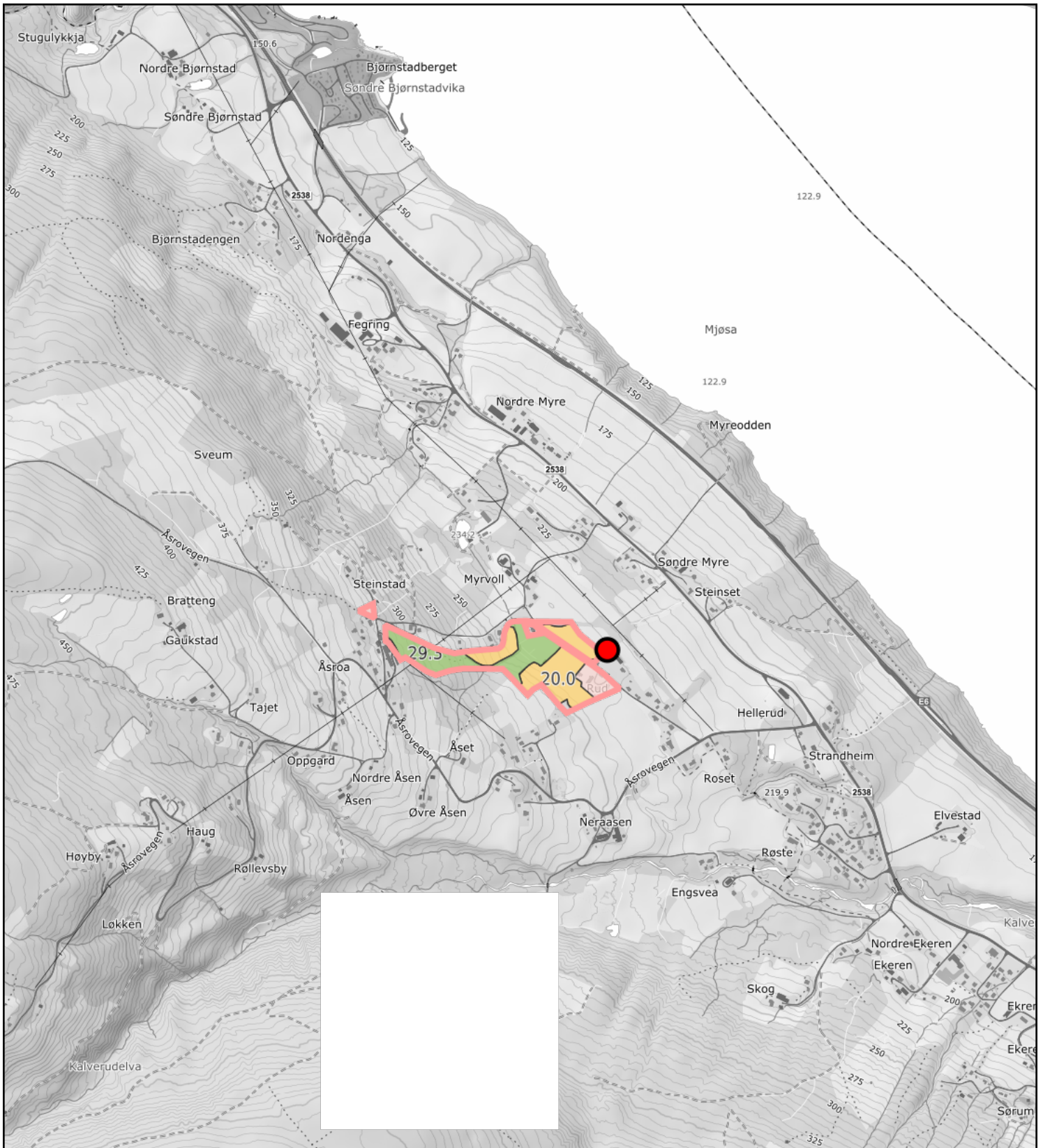
| Markslag (AR5) 7 klasser | | AREALTALL (DEKAR) | |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------|
| TEGNFORKLARING | | | |
| | Fulldyrka jord | 34.4 | |
| | Overflatedyrka jord | 0.0 | |
| | Innmarksbeite | 0.0 | 34.4 |
| | Produktiv skog * | 96.2 | 96.2 |
| | Annet markslag | 21.1 | |
| | Bebyggd, samf., vann, bre | 10.1 | 31.2 |
| | Ikke kartlagt | 0.0 | 0.0 |
| | Sum | 161.8 | 161.8 |

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m
 Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 10.03.2026 10:11
 Eiendomsdata verifisert: 10.03.2026 10:10

GÅRDSKART 3407-112/8/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 111/16/0-112/8/0



| Markslag (AR5) 7 klasser | | AREALTALL (DEKAR) | |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------|
| TEGNFORKLARING | | | |
| | Fulldyrka jord | 34.4 | |
| | Overflatedyrka jord | 0.0 | |
| | Innmarksbeite | 0.0 | 34.4 |
| | Produktiv skog * | 96.2 | 96.2 |
| | Annet markslag | 21.1 | |
| | Bebyggd, samf., vann, bre | 10.1 | 31.2 |
| | Ikke kartlagt | 0.0 | 0.0 |
| | Sum | 161.8 | 161.8 |

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

| | |
|--|------------------------------|
| Innsenders navn (rekvirent) <i>Edmund Solum</i> | Plass for tinglysingsstempel |
| Adresse <i>Hyrvoldvegen 58</i> | |
| Postnummer: <i>2837</i> Poststed: <i>Birishand</i> | |
| Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. | |

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| 1. Hjemmelshaver (avgiver) | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
| Navn <i>Jørgen Solum</i> | <i>[Redacted]</i> |

| | | | | |
|--|------------|----------|------|------|
| 2. Eiendom (avgivers) ³ | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| Kommunenr. Kommunnavn <i>3407</i> <i>GJØVIK KOMMUNE</i> | <i>112</i> | <i>8</i> | | |

| | | | | |
|--|---|--------------------|-------------------|----------------------------------|
| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B | | | | |
| A | Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴ | | | |
| | Kommunenr. Kommunnavn <i>3407</i> <i>GJØVIK</i> | Gnr. <i>112</i> | Bnr. <i>28</i> | Fnr. Snr. |
| B | Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse) | | | |
| | Navn | | | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |

| | |
|-------------------------------|---|
| Dato <i>16/3-26</i> | Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Jørgen Solum</i> |
|-------------------------------|---|

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Rettigheten gjelder bråk av 700 kvadratmeter til
Bolig eller fritidsformål. Sender med kartutsnitt
som markerer arealet rundt tomten 112/28.
Rettigheten er evig fra dags dato.
Rettigheten tar i kraft hvis ikke
søkt arealoverføring er ikke gån i orden

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja

Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Bjørnsland 16/3-26

INERAR SØREVI

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

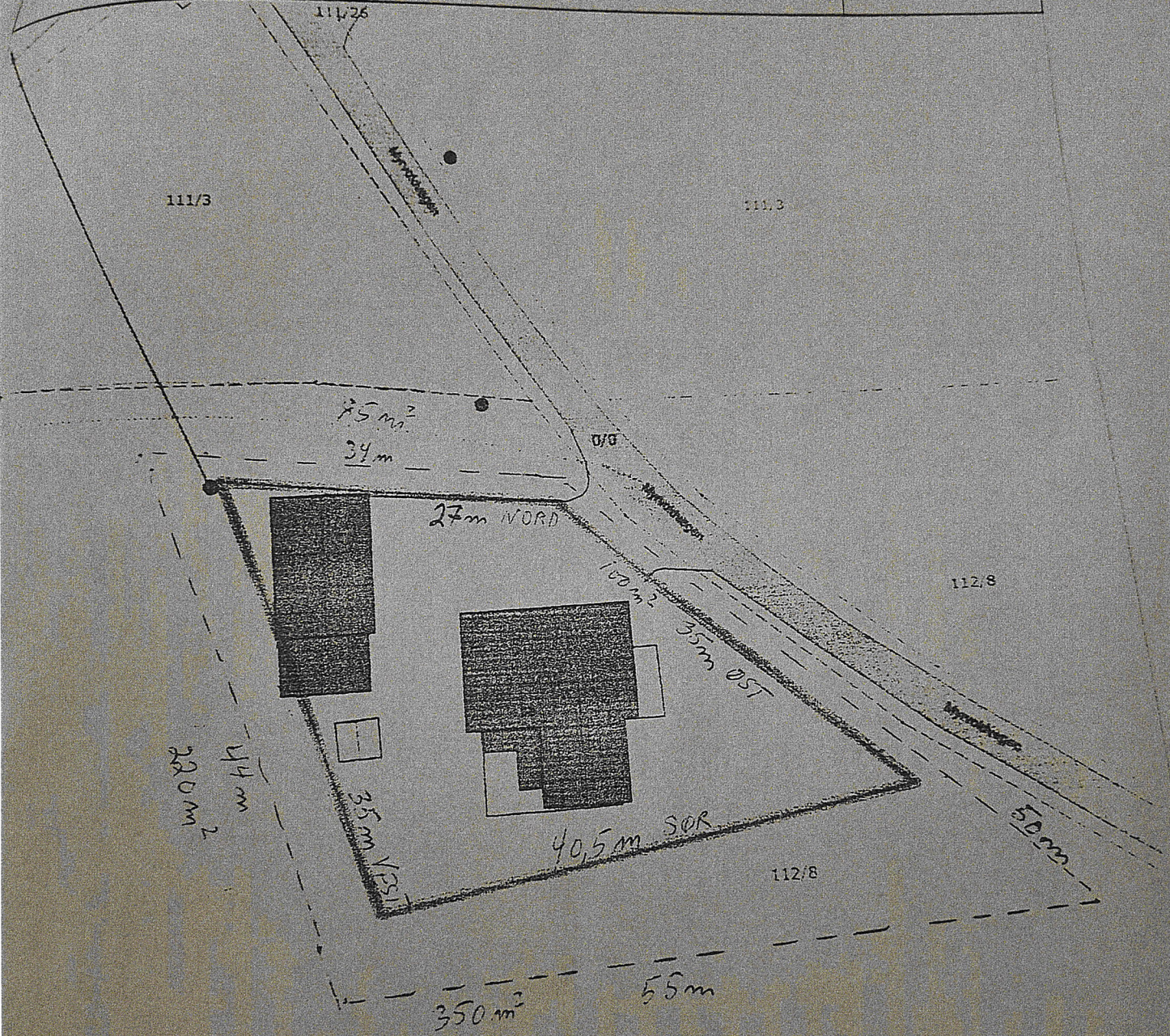
Areal overføring

KARTUTSNITT

Grovik kommune

| | | | | |
|-------------|------------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 112 | Bnr: 28 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Myrvoldvegen 58 2837 BIRISTRAND | | | |
| Annen info: | | | | |

↑
N
Målestokk
1:500



**GJØVIK KOMMUNE**

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik**Telefon:** 61 18 95 00**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.noUtskriftsdato:
23.02.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjøvik kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3407 | Gårdsnr. | 112 | Bruksnr. | 8 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Myrvoldvegen 34, 2837 BIRISTRAND | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr | Fakturert beløp i kroner | |
|--|--------------------------------|--|
| Vann og avløp | ,- | |
| Renovasjon | 4200,- | |
| Feiegebyr | 593,- | |
| Slamtømming | 3722,- | |
| Eiendomsskatt | 2628,- | |
| Eiendomsskattetakst | 657500,- | |
| 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 eiendomsforespørsler.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

Myrvoldvegen 34

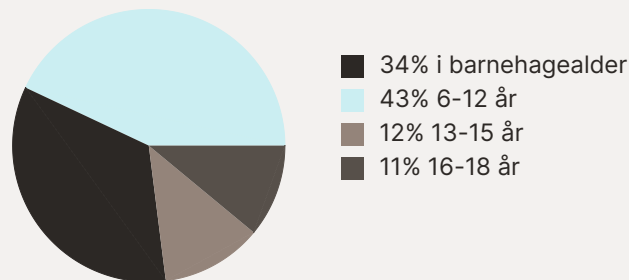
Offentlig transport

| | |
|---|---------------------|
| 🚶 Åsrovegen Linje 102, 409 | 7 min 🚶 0.7 km |
| 🚶 Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11 | 17 min 🚶 15.1 km |
| ✈ Oslo Gardermoen | 1 t 26 min 🚶 |

Skoler

| | |
|--|---------------------|
| Biri barneskole (1-7 kl.) 294 elever, 18 klasser | 12 min 🚶 10.4 km |
| Biri ungdomsskole (8-10 kl.) 129 elever, 10 klasser | 12 min 🚶 10.4 km |
| Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever | 18 min 🚶 15.5 km |
| Create - Lillehammer kreative vgs | 19 min 🚶 |

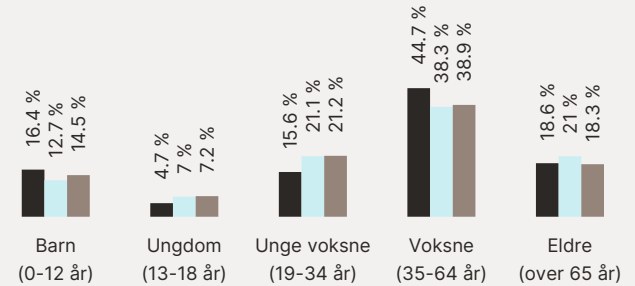
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Åsroa | 363 | 188 |
| Kommune: Gjøvik | 30 267 | 16 073 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

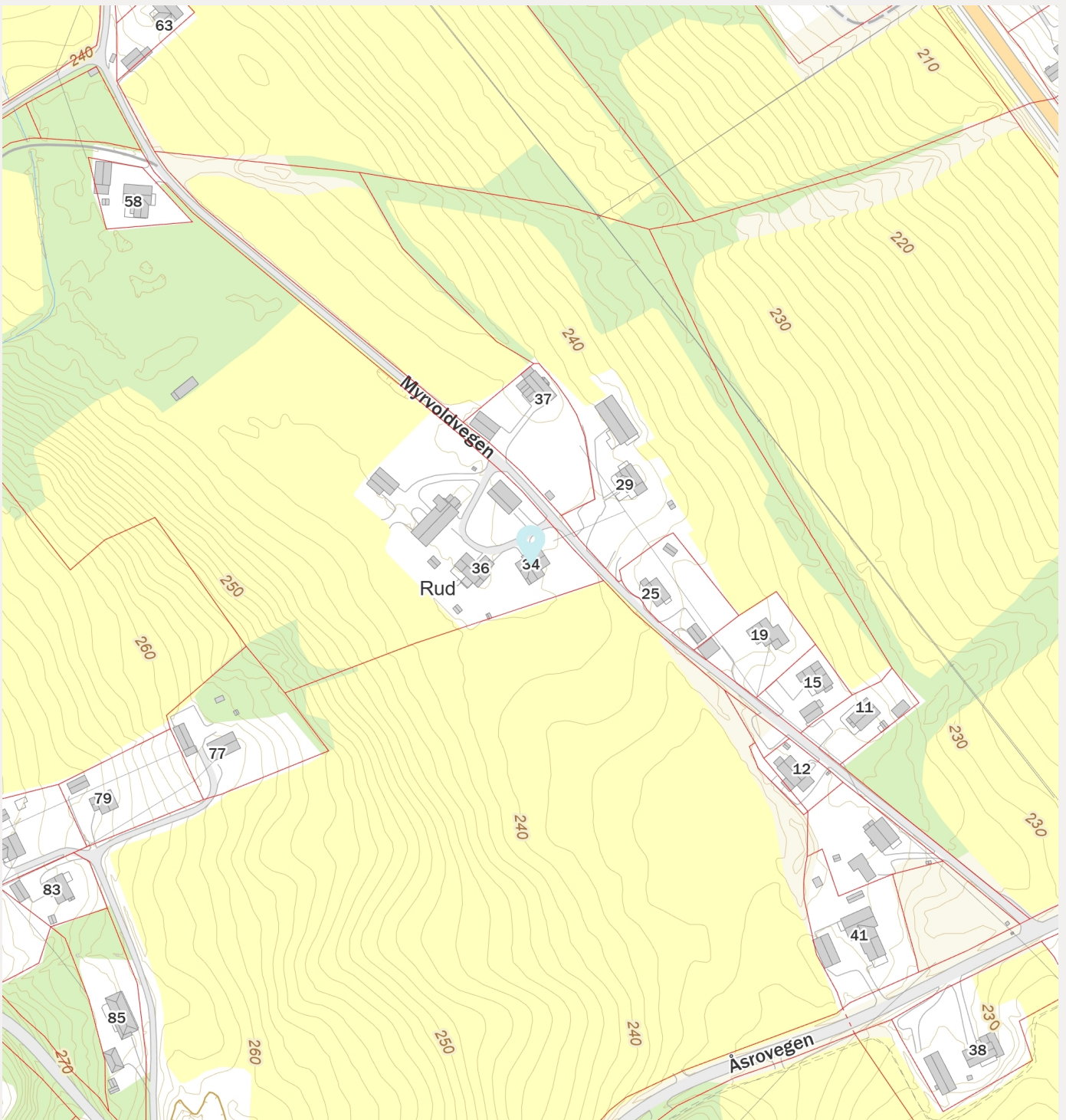
| | |
|--|---------------------|
| Vingrom barnehage (0-5 år) 62 barn | 7 min 🚶 5.7 km |
| Biri barnehage (1-5 år) 59 barn | 12 min 🚶 10.4 km |
| Diseth FUS barnehage (0-5 år) 55 barn | 14 min 🚶 11.2 km |

Dagligvare

| | |
|--|---------------------|
| Rema 1000 Vingrom Post i butikk, PostNord | 8 min 🚶 5.9 km |
| Kiwi Biri PostNord | 12 min 🚶 10.1 km |

Sport

| | |
|--|---------------------|
| 🏃 Vingrom skole Aktivitetshall, ballspill, fotball | 7 min 🚶 5.6 km |
| 🏃 Biri ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 13 min 🚶 10.6 km |
| 🏃 NEXT Biri | 12 min 🚶 |
| 🏃 Honne Gym | 16 min 🚶 |





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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