Tilstandsrapport

Enebolig

Øverbygdsvegen 135, 2836 BIRI

GJØVIK kommune

gnr. 133, bnr. 41

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1072 **Eiendomsverdi ref nr:** NW6926

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

ENERGIMERKE

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

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er antatt oppført rundt år 1900 og fremstår med en eldre standard, naturlig preget av alder, byggeskikk og lang brukstid. Det foreligger i begrenset grad dokumentasjon på utførte arbeider og oppgraderinger, og vurderingene i rapporten er derfor i stor grad basert på visuelle observasjoner og erfaringsmessige vurderinger av konstruksjonenes tilstand og forventede levetid.

Bygningen fremstår samlet sett med et vedlikeholdsbehov, og flere bygningsdeler har oppnådd en alder hvor slitasje, svekket funksjon og behov for oppgraderinger må påregnes. Det er registrert avvik og tilstandssvekkelser på sentrale konstruksjoner, herunder taktekking og takkonstruksjon, yttervegger, vinduer, etasjeskillere samt tekniske installasjoner. Flere av disse forholdene vurderes å kunne medføre behov for tiltak innen overskuelig tid.

Takkonstruksjonen har begrenset ventilasjon, og det er registrert fuktskjolder som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dette, sammen med alder på taktekking og undertak, medfører økt risiko for videre skadeutvikling dersom tiltak ikke iverksettes. Utvendige bygningsdeler som kledning, vinduer og beslag fremstår med varierende grad av slitasje, og det er påvist forhold som kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonene.

Innvendig er det registrert skjevheter i etasjeskillere som er tydelig merkbare ved bruk. Slike avvik kan skyldes setninger, deformasjoner eller forhold ved opprinnelig utførelse, og det kan ikke utelukkes at det foreligger underliggende konstruksjonsmessige forhold som bør undersøkes nærmere.

Det er påvist fuktforhold i kjeller, med synlig fukt, forhøyede måleverdier og rå, jordfuktig luft. Sammenholdt med mangelfull eller fraværende drenering og fuktsikring, innebærer dette økt risiko for fuktskader, redusert inneklima og påvirkning på bygningsmessige konstruksjoner. Tiltak for å bedre disse forholdene må påregnes.

Våtrommene fremstår med ukjent alder og uten dokumentasjon på utførelse. Utførelsen avviker fra dagens krav til våtrom, og det knytter seg betydelig usikkerhet til oppbygning, tettesjikt og funksjon. Begge våtrom vurderes å ha nådd forventet brukstid, og det må påregnes full rehabilitering for å oppnå tilfredsstillende teknisk standard.

Tekniske installasjoner, herunder vann- og avløpssystemer, fremstår som eldre og med begrenset dokumentasjon. Det er registrert utettheter på avløp samt forhold som tilsier økt risiko for svikt og lekkasjer over tid. Det elektriske anlegget er av eldre dato, og det anbefales utvidet kontroll utført av fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler.

Det er videre registrert enkelte forhold som kan medføre fare for helse og sikkerhet, herunder manglende eller utilstrekkelige rekkverk og håndløpere, samt avvik ved pipe og ildsteder. Disse forholdene bør utbedres for å oppnå et tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre bolig med behov for løpende vedlikehold, oppgraderinger og delvis utskifting av bygningsdeler og tekniske installasjoner. Det må påregnes investeringer for å opprettholde og forbedre bygningens tekniske tilstand og funksjon over tid.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

Gå til side

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående trepanel. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med tekking av metallplater. Vinduer består av trevinduer med koblet glass og 2-lags glass. Balkong utenfor stue, delvis innbygd og overbygd, oppført med bjelkelag og tregulv. Nedløp og beslag er utført i metall.

INNVENDIG

Gå til side

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, og gulv på grunnen i kjeller er utført i betong. Innvendige overflater består hovedsakelig av trepanel og himlingsplater i himling, veggstrie og trepanel på vegger, samt laminat, furugulv og teppegulv på gulv. Innvendige dører er hovedsakelig glatte, lakkerte finérdører. Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene. Pipe er utført i teglstein med tilknyttede ildsteder.

VÅTROM

Gå til side

Boligen har våtrom i form av vaskerom i hovedetasje og bad i loftsetasje. Våtrommene er utført med belegg på gulv, vegger kledd med plater og himling med henholdsvis trepanel og malte plater. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og innredning med benkeplate. Badet er utstyrt med toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger er utført i kobberrør. Avløpsrør er utført i både støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer og vegger. Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert i loftsetasje. Elektrisk anlegg med både skjult og synlig ledningsopplegg, sikringsskap med skrusikringer.

Boligens oppvarmingskilder består av elektriske panelovner, varmepumpe og vedfyring. Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Tomten er opparbeidet med plenarealer og stedvis beplantning. Grunnmuren er utført med ulike metoder og materialer, herunder betong, sparebetong og gråsteinsmur. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendige og utvendige trapper, og det mangler håndløper i innvendig trappeløp. Rekkverk i innvendige trapper har åpninger og høyder som ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er registrert avvik ved pipe og ildsteder knyttet til avstand til brennbart materiale og sprekkdannelser i pipen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for boligen i kommunens arkiver. Dette er ikke uvanlig for eldre bebyggelse, hvor dokumentasjonskrav og arkiveringsrutiner var mindre omfattende enn etter dagens regelverk.

Manglende tegninger medfører imidlertid en generell usikkerhet knyttet til opprinnelig planløsning, godkjenning av bruk og eventuelle senere ombygginger eller endringer. Det kan derfor ikke verifiseres om dagens rominndeling og bruk er i samsvar med opprinnelig godkjenning eller gjeldende krav.

Anneks

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

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

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

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

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

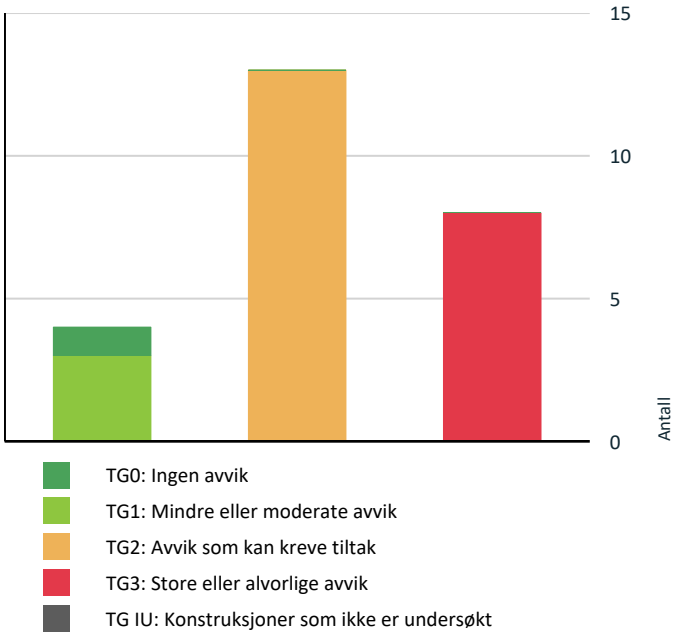
Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for garasjen i kommunens arkiver. Dette er ikke uvanlig for eldre bebyggelse, hvor dokumentasjonskrav og arkiveringsrutiner var mindre omfattende enn etter dagens regelverk.

Manglende tegninger medfører imidlertid usikkerhet knyttet til opprinnelig utførelse, størrelse og plassering, samt hvorvidt bygget er omsøkt og godkjent i henhold til gjeldende bestemmelser på oppføringstidspunktet. Eventuelle senere endringer eller tilpasninger lar seg ikke verifisere opp mot offentlig godkjent dokumentasjon.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

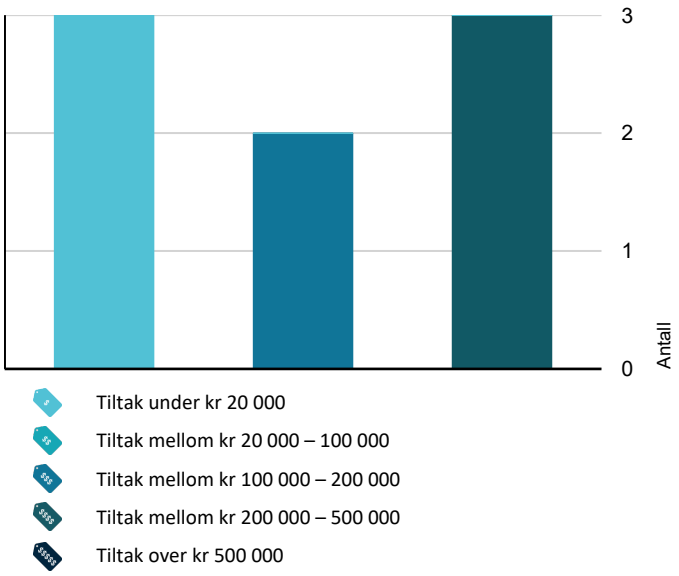
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell	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 > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



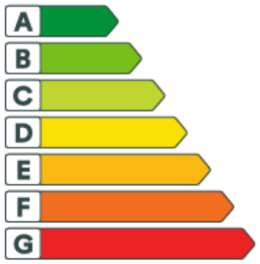
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Det er i matrikkelen for eiendommen antatt byggeår mellom 1800-1899.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget fremstår med eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er utført med metalltakplater, og undertakets utførelse er ukjent.
Taktekkingens alder er ikke kjent. Ifølge kontaktperson skal taktekkingen være skiftet i senere tid, men tidspunkt for utførelsen er ikke dokumentert eller nærmere kjent.

Alder og restlevetid kan derfor ikke verifiseres. Vurderingen av taktekkingen er utelukkende basert på visuelle observasjoner gjort på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.

Bygningsdelene viser aldersrelatert slitasje. Det må påregnes økt risiko for svekket funksjon samt behov for vedlikehold og utskifting. Restlevetiden vurderes som begrenset, og videre bruk bør følges opp med løpende tilsyn og eventuelle tiltak.

Det er også registrert overflateslitasje i form av rustdannelse og lakkavskalling, noe som indikerer begynnende nedbrytning av tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og etter hvert utskifting av taktekking og undertak.
Tidspunkt for tiltak vil avhenge av faktisk tilstand og utvikling, men kostnader knyttet til dette må forventes innen overskuelig tid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Videre bruk bør følges opp med løpende tilsyn for å redusere risikoen for skader og uforutsette utgifter.


Taktekkingen.


Det er stedvis påvist noe lakkavskalling og rustdannelse på overflater.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i metall.

Eksakt alder er ukjent, men bygningsdelene vurderes å være fra samme periode som taktekkingen. Alder og restlevetid kan derfor ikke verifiseres, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner gjort på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Vann fra nedløp ledes ikke tilstrekkelig bort fra bygningen, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Det er registrert deformasjoner på nedløpsrør, som vurderes å være forårsaket av frostsprenging.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket (over gangsoner).

Det er også registrert avvik i beslagløsninger, som medfører økt fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Deformerte nedløpsrør bør utbedres eller skiftes for å hindre lekkasjer og ytterligere skader som følge av frostsprengning.

Snøfangere bør monteres over gangsoner for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for snø- og isras.

Avvik i beslagløsninger bør utbedres for å redusere fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner og forhindre potensielle følgeskader.







Deformasjoner på nedløpsrør, trolig etter frostsprenging.

Tilstandsrapport



Beslag er ikke tilfredstillende utført, dette medfører unødig fuktpåvirkning på vindskie.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående trepanel.

Veggkonstruksjonen er inspisert fra bakkeplan. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og skjulte forhold kan derfor ikke vurderes.
Det foreligger opplysninger i matrikkelen om at utvendig kledning skal være fra 1964.

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 registrert ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette medfører redusert uttørkingsevne i konstruksjonen og økt risiko for fuktpåvirkning i nedre del av veggen.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, hovedsakelig i nedre del av ytterveggene. Kledningen fremstår stedvis som værslitt, med slitasje på overflater og redusert beskyttende funksjon.

Det er registrert aktivt fuglereir i gesimskassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Råteskadede og værslitte bord bør skiftes ut, og det bør utføres nødvendig overflatebehandling for å gjenopprette kledningens beskyttende funksjon.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning, videre utvikling av råteskader og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

Fuglereiret må fjernes og adkomst må tettes for å hindre videre aktivitet, da dette kan medføre skade på konstruksjonen og økt risiko for skadedyr.
Skjulte skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.

Videre vedlikehold og oppfølging må påregnes.



Værslitt og oppsprukket kledning.



Det er registrert aktivt fuglereir i gesimskasse. Dette bør fjernes, og adkomst bør tettes.



Manglende lufting.



Kledning har spredte råteskader, spesielt tilknyttet nedrekant av kledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som mønet sperrekonstruksjon.

Konstruksjonen har begrenset inspeksjonsmulighet og er kun besiktiget fra inspeksjonsluke. Dette medfører at kun deler av konstruksjonen er vurdert, og det knytter seg usikkerhet til tilstanden i ikke-synlige områder.

Deler av takkonstruksjonen over tilbygg i hovedetasjen er ikke inspisert, da dette er gjenbygget og ikke mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Redusert lufting kan medføre opphopning av fukt i konstruksjonen og svekket uttørkingsevne.

Det er påvist fukt skjolder i takkonstruksjonen, noe som indikerer tidligere eller pågående fukt påvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

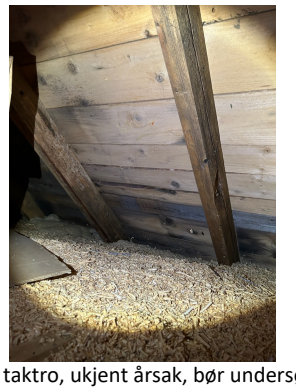
Mangelfull ventilering kombinert med fuktpåvirkning kan over tid føre til utvikling av råteskader, muggvekst og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Årsaksforhold bør avklares nærmere, herunder vurdering av ventilasjonsforhold og eventuell lekkasje eller kondensproblematikk.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere inspeksjon av takkonstruksjonen for å avdekke omfang og årsak til fuktpåvirkningen. Videre anbefales det å etablere tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen og utbedre eventuelle fuktskader for å redusere risikoen for ytterligere skader og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimatet som er satt gjelder kun for videre undersøkelser av konstruksjonen. Eventuelle utbedringer må det innhentes tilbud fra entreprenør på.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er missfarging på taktro, ukjent årsak, bør undersøkes ytterligere.



Det er registert fuktskjolder på taktro rundt kloakklufterør. Ytterliggere undersøkelse av årsak og omfang anbefales.



Stedvis fuktskjolder på taktro rundt pipe, samt rennemerker på pipe. Ytterliggere undersøkelse anbefales.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med koblet glass, samt trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er fra 1976 og 1979, samt en del vinduer av eldre opprinnelse uten produktmerking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke, noe som indikerer slitasje og/eller behov for justering.

Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer, noe som kan medføre økt risiko for luft- og fuktinntrengning.

Det er påvist enkelte glassruter med punktering og/eller sprekker. Det er også observert tegn til innvendig kondensering i flere vindusglass, noe som tyder på redusert isolasjonsevne.

Karmene fremstår med slitasje, og det er registrert sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Samtlige vinduer bør vurderes for utskifting, da betydelig slitasje, sprekker i trevirket og punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt- og luftinntrengning.

Innsettingsdetaljer bør utbedres og korrekt montering sikres for å redusere risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Kondens på innsiden av glassene kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Karmene bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Kostnadsestimatet som er oppgitt er et overslag på hva det kan koste å skifte ut vinduene i boligen med tilsvarende nye vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør i teakutførelse. Balkongdør i teakutførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er vanskelig å åpne og lukke, og tar i gulvet. Dette indikerer skjevheter, slitasje eller behov for justering.

Konsekvens/tiltak

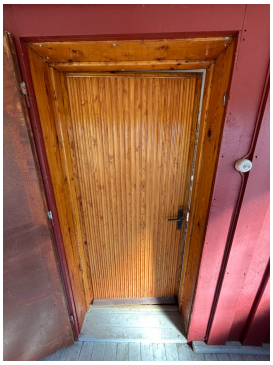
• Andre tiltak:

Balkongdøren bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad og gulv.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt skadeomfang og redusert levetid på døren.



Hovedytterdør.

Tilstandsrapport



Balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utenfor stue, delvis innbygd og overbygd. Konstruksjonen er oppført med bjelkelag i tre og gulv av malte trebord.

Balkongen har tett vegg med dør på den ene siden og vegg med fast glass på motsatt side, og er åpen i front.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i konstruksjonen, noe som kan indikere deformasjoner i bjelkelag eller fundamentering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å rette opp skjevhetene i konstruksjonen, for å unngå ytterligere deformasjon eller følgeskader på balkongen.

Skjevheter kan over tid føre til redusert bæreevne og økt risiko for skader på både konstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.



Balkong.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det bemerkes at selger og selgers kontaktperson har begrenset kunnskap om opprinnelig byggeår, samt årstall for oppgraderinger, utskiftinger og ombygginger av boligen. Det foreligger i begrenset grad dokumentasjon som kan underbygge utførte arbeider og bygningsdelenes alder.

Dette medfører at vurderingene i rapporten i stor grad er basert på visuelle observasjoner gjort på befaringsdagen. For flere bygningsdeler, hvor tilstand normalt vurderes i sammenheng med kjent alder og dokumentert utførelse, må vurderingene i stedet baseres på synlige forhold og en vurdert opprinnelse.

Manglende opplysninger og dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til bygningsdelenes faktiske alder, restlevetid og oppbygging. Skjulte svakheter, avvik eller skader kan derfor ikke utelukkes i samme grad som ved bedre dokumentasjonsgrunnlag.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består i hovedsak av trepanel og himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger består i hovedsak av veggtapet og trepanel.

Innvendige overflater på gulv består i hovedsak av laminat, furugulv og teppegulv.

Overflatene fremstår som av eldre opprinnelse. Det er ikke registrert spesifikke avvik utover det som må påregnes med tanke på overflatenes alder.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Gulv på grunnen i kjeller er utført i betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert betydelige høydeavvik i gulvene.

I loftsetasjen er det målt avvik på opptil ca. 50 mm lokalt i gang. I hovedetasjen er det målt avvik på opptil ca. 30 mm i rom. Avvikene er tydelig visuelle og merkbare ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet indikerer vesentlige skjevheter i konstruksjonen, som kan skyldes setninger, deformasjoner i bjelkelag eller forhold ved opprinnelig utførelse. Avvikene medfører redusert brukskvalitet og kan påvirke funksjon på bygningsdeler som dører og innredning.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, samt vurdere behov for utbedringstiltak. Tiltak kan være omfattende og kostnadskrevende. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skjevheter og forverret funksjon over tid.

Kostnadsestimatet som er satt gjelder nærmere undersøkelser av registrerte avvik. Eventuelle utbedringer må det innhentes egne tilbud fra entreprenører på.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er i gangen i loftsetasjen målt høydeavvik inntil ca. 50mm, dette er visuelt svært tydelig, og godt merkbart ved normal gange.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er utført i teglstein. Det er tilknyttet ildsted i stuen og på soverommet i loftsetasjen. Det er også tilknyttet vedfyrt stekeplate på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er registrert for liten avstand mellom ildsted og brennbart materiale, hvilket ikke tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipen, noe som kan indikere svekkelser i konstruksjonen.

Det er registrert avrenning av sotvann under sotluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdene anses som sikkerhetsavvik og innebærer økt brannrisiko.

Det bør utbedres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale i henhold til gjeldende krav for å redusere brannfare.

Det anbefales å gjennomføre faglig kontroll av pipe og ildsteder, samt utbedre påviste sprekker og riss, for å unngå ytterligere svekkelse av konstruksjonen og sikre trygg bruk.

Avrenning av sotvann under sotluke i kjeller bør undersøkes og utbedres for å hindre fuktskader og ytterligere forringelse av pipens tilstand.

Eier opplyser at ovn på soverom og kjøkken ikke kan brukes før det skiftes en plate inne i ovnen. Takstmannen har ikke gjort ytterligere undersøkelser tilknyttet dette. Innhenting av ytterligere opplysninger anbefales.



Plate foran ovn er for kort. Denne skal stikke minimum 30cm ut foran vedilegg.



Det er registrert sprekkdannelser i innvendig puss på pipe.



Tilstandsrapport



Det er registrert en del avrenning av sotvann fra sotluke i kjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er uinnredet kjellerrom med adkomst via kjellerluke fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er målt forhøyede fuktnivåer i rommet. Det er registrert synlig fukt på gulv og vegger, samt rå, jordfuktig luft. Det er også påvist spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdene indikerer betydelig fuktbelastning i konstruksjonen, med risiko for utvikling av råteskader, muggvekst og dårlig inneklima. Forekomst av skadedyr kan ytterligere påvirke hygieniske forhold og bygningsmessig tilstand.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsaksforhold, herunder fuktkilder og ventilasjonsforhold. Tiltak for reduksjon av fuktbelastning og utbedring av konstruksjonen må påregnes. Videre anbefales tiltak mot skadedyr for å unngå ytterligere skade og forringelse av inneklima og bygningsmasse.

Kostnadsestimatet som er satt er et overslag på hva det kan koste å utbedre registrerte avvik innvendig i kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Trevirke i direkte kontakt med fuktig grunn.



Synlig fuktighet på betonggulv.



Trolig museåte, det er spor etter mus i kjelleren.



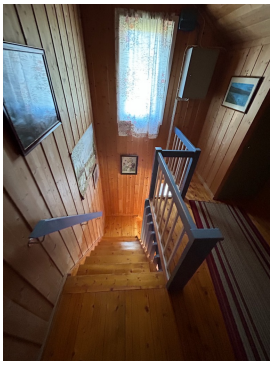
Målt forhøyede fuktverdier i treverk i kjelleren.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

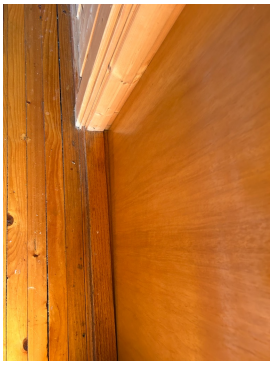
Boligen har lakkert tretrapp.
Sikkerhetsavvik er beskrevet under punktet Helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsrapport









Dørblad tar i terskel.



Dørblad tar i karm.



Dørblad tar i gulv.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig utført som glatte, lakkerte finérdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist enkelte dører som tar i karm eller terskel, og som har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall skade på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har ukjent byggeår og/eller oppgraderingsår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller eventuelle arbeider.

Vaskerommet er utført med belegg på gulv, vegger kledd med plater og tak med trepanel. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin samt innredning med benkeplate.

På bakgrunn av ukjent alder, manglende dokumentasjon og utførelse som avviker fra dagens krav til våtrom, vurderes vaskerommet å ha nådd eller passert forventet brukstid. Det knytter seg betydelig usikkerhet til tettesjikt/membran, slukløsning og øvrig oppbygning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å sikre at det tilfredsstiller dagens krav til funksjon og tetthet.

Inntil dette er utført, bør det utvises særlig aktsomhet ved bruk, da det er økt risiko for skjulte fuktskader, råte, muggvekst og svekkelser i bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktbilde vaskerom.



Svelling i nedkant av veggplater.



Plastsluk i gulv.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende konstruksjoner er yttervegg og kjøkken, og det er vurdert som lite hensiktsmessig å foreta hulltaking.

Det er utført overflatefuktmålinger uten at det er påvist unormale verdier på befaringsdagen.

Det bemerkes imidlertid at rommet fremstår som lite benyttet, og i liten grad har vært utsatt for vannbelastning over tid. Måleresultatene må derfor vurderes i lys av dette, og gir ikke nødvendigvis et representativt bilde av forholdene ved normal bruk.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har ukjent byggeår og/eller oppgraderingsår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller eventuelle arbeider.

Badet er utført med belegg på gulv, vegger kledd med plater og tak med malte plater. Rommet er utstyrt med toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

På bakgrunn av ukjent alder, manglende dokumentasjon og utførelse som avviker fra dagens krav til våtrom, vurderes badet å ha nådd eller passert forventet brukstid. Det knytter seg betydelig usikkerhet til tettesjikt/membran, slukløsning og øvrig oppbygning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å sikre at det tilfredsstiller dagens krav til funksjon og tetthet.

Inntil dette er utført, må det utvises særlig aktsomhet ved bruk for å redusere risikoen for skjulte fuktskader, råte, muggvekst og svekkelser i bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde bad.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde bad.



Plastsluk i gulv.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg bak dusjkabinett uten at det ble påvist unormale forhold.

Undersøkelsen må imidlertid anses som en stikkprøve, og resultatet er kun representativt for det undersøkte området. Skjulte forhold i øvrige deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.



Hulltaking uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er observert spor etter museaktivitet i kjøkkenbenken. Selger opplyser også at det har vært forekomst av mus i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og tiltak for å hindre videre museaktivitet, som tetting av åpninger og eventuelt bruk av feller. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lukt, skader på innredning og helsefare knyttet til skadedyr.







Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i kobberrør.
Alder på vannledningene er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Det er vurdert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alder og bruk kan medføre økt risiko for lekkasjer og svekket funksjon. Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskifting av vannledningene for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer, som kan føre til skade på omkringliggende konstruksjoner. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av faktisk tilstand og utvikling.





TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av både støpejern og plast.
Alder på avløpsrørene er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er påvist utettheter på avløpet fra kjøkkenvasken.

Videre er det vurdert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utettheter i avløpet fra kjøkkenvasken bør utbedres snarest for å unngå fuktpåvirkning og risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner.

Da mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, må det påregnes økt risiko for svikt, tilstopping og lekkasjer. Det anbefales nærmere undersøkelser for å vurdere tilstand og behov for tiltak, samt planlegging av vedlikehold og fremtidig utskifting av avløpsledningene.

Kostnadsestimatet som er satt omfatter utbedring av utettheten i avløpet fra kjøkkenvasken.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avløpsrør utført i støpejern.



Avløpslufterør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig tilluft tilføres via karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting ved å åpne vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank plassert på bad i loftsetasjen.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har både skjult og synlig ledningsopplegg.

Sikringsskap med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1964 Det antas at store deler av det elektriske anlegget ble installert eller rehabilitert i forbindelse med påbygg i 1964.

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

Tilstandsrapport

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

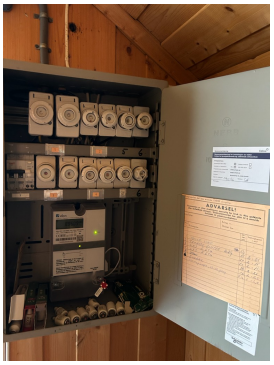
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ja Jeg er ingen fagperson innen EL, anbefaler derfor en utvidet el-
    kontroll av sertifisert firma.

Generell kommentar

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

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

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



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført ca. 1900. Fuktsikring og drenering er ikke dokumentert, og det må påregnes at løsningene enten er av eldre dato eller mangler.

Det er ikke synlige tegn til moderne fuktsikring av grunnmur, og eventuell drenering vurderes å ha passert forventet brukstid eller ikke være i funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mangelfull eller fraværende fuktsikring og drenering medfører økt risiko for fuktinnsig i kjeller og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader, saltutslag, muggvekst og redusert inneklima.

Det må påregnes tiltak i form av etablering eller utskifting av drenering og fuktsikring rundt grunnmur for å redusere risikoen for skader og sikre et sunt inneklima.

Kostnadsestimatet som er satt er et overslag på hvor mye det kan koste å etablere ny drenering og fuktsikring av grunnmuren rundt hele boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ingen synlige tegn til fuktsikring av grunnmuren.



Ingen synlige tegn til fuktsikring av grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført med ulike metoder og materialer, herunder betong, sparebetong og gråsteinsmur.

Konstruksjonen er typisk for eldre byggeskikk, og det må påregnes varierende kvalitet og funksjon med hensyn til fuktsikring og bestandighet.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser stedvis i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning og svekket bæreevne.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plenarealer og stedvis beplantning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og redusert levetid på konstruksjonen.



Påvist fall mot grunnmuren på oversiden av boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være utskiftet i forbindelse med tilkobling til offentlig nett. Tidspunkt for utførelse er imidlertid ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder, materialvalg eller utførelse.

Manglende opplysninger medfører usikkerhet knyttet til ledningenes tilstand og restlevetid, og skjulte svakheter kan ikke utelukkes.

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.

Det er vurdert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og bruk medfører økt risiko for lekkasjer, brudd og redusert funksjon. Eventuelle skader på utvendige ledninger kan være krevende å avdekke og utbedre, og kan medføre betydelige kostnader.

Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskifting av ledningene. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av faktisk tilstand og utvikling.

Septiktank

Beskrivelse

Selger opplyser at det er en eldre septiktank på eiendommen. Tanken skal være tømt og fylt opp, og er nedgravd.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• 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.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp eller på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

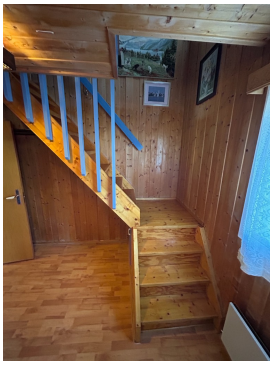
Rekkverk i innvendige trapper har høyder og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til radonnivået i bygget. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare eventuelt behov for tiltak, da forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for brukere av bygget.

Manglende og/eller utilstrekkelige rekkverk og håndløpere medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales å etablere rekkverk og håndløpere i henhold til gjeldende krav, samt utbedre høyder og åpninger for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå og redusere risikoen for personskade.





Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Anneks.

Byggeår
1994

Kommentar
Basert på opplysninger fra kommunens arkiver.

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

Vedlikehold

Beskrivelse
Annekset er oppført i 1994, og fremstår som en innkledd Moelven-brakke. Bygningen er fundamentert på søylefundamenter og utvendig kledd med liggende trepanel.

Takkonstruksjonen er utført som mønet saltak, tekket med metallplater. Nedløp og beslag er utført i metall.

Annekset er innredet med to soverom.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje, vedskjul og bakstrom.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

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

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

Beskrivelse
Garasje-/uthusbygningen er oppført med plate på mark og vegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.

Takkonstruksjonen er utført som pulttak i sperrekonstruksjon, tekket med metalltakplater.

Garasjen er utstyrt med enkel garasjeport i tre samt ytterdører utført i trevirke.

Bygningen er inndelt i flere rom, herunder garasjerom, vedskjul, bakstrom samt bod i tilknytning til bakstrommet.

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Enebolig: Vindfang, Vaskerom, 2 Gang, Kjøkken, 2 Stuer, Bad, 2 Soverom, 2 Bod, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Anneks, Garasje
Bruksareal andre bygg: 57 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 300 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øverbygdsvegen 129 ,2836 BIRI 114 m² 1903 3 sov	05-02-2020	2 150 000	**2 050 000**		2 050 000	**17 982**
2	Honnevegen 41 ,2836 BIRI 175 m² 1971 3 sov	19-06-2025	2 900 000	**3 175 000**		3 175 000	**15 488**
3	Beinvegen 7 ,2836 BIRI 83 m² 1967 2 sov	26-08-2025	2 300 000	**2 400 000**		2 400 000	**15 094**
4	Lierengvegen 2 ,2836 BIRI 112 m² 1959 3 sov	12-02-2025	2 500 000	**2 375 000**		2 375 000	**13 268**
5	Morenevegen 5 ,2836 BIRI 120 m² 1961 2 sov	01-10-2024	2 300 000	**2 450 000**		2 450 000	**11 395**
6	Øverbygdsvegen 11 ,2836 BIRI 140 m² 1950 4 sov	27-01-2026	2 000 000	**2 250 000**		2 250 000	**10 766**
7	Øverbygdsvegen 137 ,2836 BIRI 99 m² 1825 2 sov	10-05-2022	1 000 000	**1 000 000**		1 000 000	**10 101**
8	Knottvegen 5 ,2836 BIRI 187 m² 1964 3 sov	27-07-2025	2 450 000	**2 450 000**		2 450 000	**7 878**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 900 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**190 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 240 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 650 000**

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

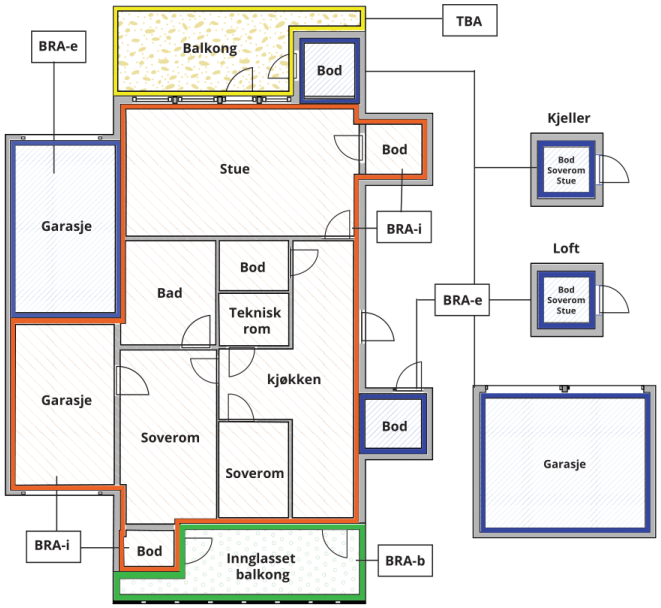
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	69			69	14
Loftsetasje	64			64	
Kjeller					
SUM	**133**				**14**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Vindfang, vaskerom, gang, kjøkken, stue, stue 2		
Loftsetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, bod, soverom 3		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Kjeller inneholder rom med lav takhøyde. Romsituasjonen tilfredsstiller ikke krav til måleverdig areal etter NS 3940, og arealet er derfor ikke medtatt som målbart areal. Kjeller fremstår i hovedsak som uinnredet.
Arealet i kjeller er ca. 18m2.

Målt takhøyde i loftsetasje er ca. 230–235 cm.

Målt takhøyde i hovedetasje er ca. 210–225 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for boligen i kommunens arkiver. Dette er ikke uvanlig for eldre bebyggelse, hvor dokumentasjonskrav og arkiveringsrutiner var mindre omfattende enn etter dagens regelverk.

Manglende tegninger medfører imidlertid en generell usikkerhet knyttet til opprinnelig planløsning, godkjenning av bruk og eventuelle senere ombygginger eller endringer. Det kan derfor ikke verifiseres om dagens rominndeling og bruk er i samsvar med opprinnelig godkjenning eller gjeldende krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

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

SUM		**17**
SUM BRA	**17**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom, soverom 2, gang	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, vedskjul, bakstrom, bod til bakstrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for garasjen i kommunens arkiver. Dette er ikke uvanlig for eldre bebyggelse, hvor dokumentasjonskrav og arkiveringsrutiner var mindre omfattende enn etter dagens regelverk.

Manglende tegninger medfører imidlertid usikkerhet knyttet til opprinnelig utførelse, størrelse og plassering, samt hvorvidt bygget er omsøkt og godkjent i henhold til gjeldende bestemmelser på oppføringstidspunktet. Eventuelle senere endringer eller tilpasninger lar seg ikke verifisere opp mot offentlig godkjent dokumentasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	133	41		0	1690.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øverbygdsvegen 135

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Biri i Gjøvik kommune, i et etablert område med spredt boligbebyggelse og landlig preg.

Det er kort avstand til grunnleggende servicetilbud på Biri, herunder dagligvare, skole og barnehage. Øvrige byfunksjoner og servicetilbud finnes i Gjøvik, ca. 20 minutters kjøring unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel
2020 -2032.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plenarealer og noe beplantning. Adkomst og oppstillingsarealer er i hovedsak gruset.

Terrenget fremstår som svakt skrånende.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.05.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	05.05.2026	Selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026	Eiendomsverdi i forbindelse med verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.05.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	05.05.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.05.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2026	Tegninger for annekset.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	07.05.2026	
3	07.05.2026	Endring etter systemfeil.
4	07.05.2026	Endring etter oppdatert informasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

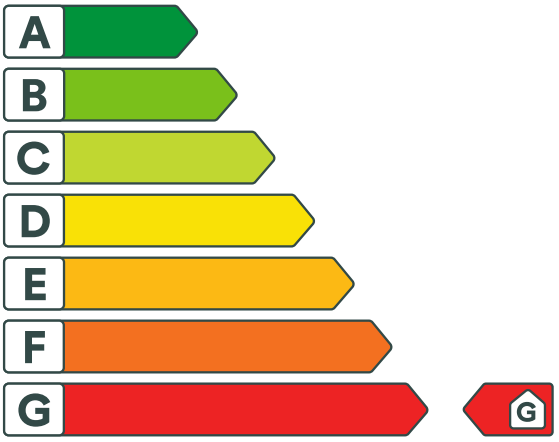
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

enova

Energiattest



Adresse **Øverbygdsvegen 135, 2836 BIRI**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291539**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140168130**
Gårdsnummer **133**	Bruksnummer **41**
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 **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **431,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **524,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **69 816 kWh**

Øverbygdsvegen 135, 2836 BIRI

Detaljering

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

Øverbygdsvegen 135, 2836 BIRI

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

**Partners Eiendomsmegling,
Gjøvik**

Egenerklæring

Øverbygdsvegen 135, 2836 BIRI

19 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øverbygdsvegen 135	Øverbygdsvegen 135	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Overtok huset i 2016 i forbindelse med dødsfall (tinglyst august 2016)

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eier har bodd i boligen ca 1953-1966. Etter dette har eier vært på besøk i boligen innimellom. Eier overtok boligen i 2016 og var da innom boligen et par ganger i året. De siste 4-5 årene har eier vært svært lite i boligen grunnet helsesituasjon.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Sletten, Gry

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Eier mener at det har vært en lekkasje på badet, men dette er veldig mange år siden. Eier har ikke noe mer kjennskap til dette, da han ikke bodde der. Saken ble tatt via forsikringen. Eier har ikke kjennskap til når dette ble utført og av hvem.

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**

usikker

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av varmtvannstank og toalett. Satt inn dusjkabinett. Usikker når og av hvem dette ble utført.

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**

usikker

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Taket har blitt skiftet, usikker på når og hvem som utførte det. Det er skiftet flere av vinduene, dette utført av en snekker men usikker på når det ble utført.

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

Fukt i kjeller er observert.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Det er en gammel septiktank (som ble benyttet tidligere) som er tømt, tildekket og nedgravd på tomten. Denne ble benyttet før eiendommen ble tilknyttet offentlig avløpsrør.

Eiendommen er tilknyttet det offentlige vannnettet og avløpssystem.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje fra avløpsrør under vask på kjøkkenbenken. Avløpsrør må derfor byttes ut.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Eier tror at det kan være noen sprekker i grunnmuren.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Eier tror pipen er repartert en gang.
Ovn på soverom og kjøkken kan ikke brukes før det skiftet en plate inne i ovnen.

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 vært mus i kjøkkenbenken. Usikker på omfanget. Har benyttet musefeller.

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

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

usikker

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ble bygget på vaskerom. Usikker på hvem som utførte dette og når det ble utført. Eier antar at dersom tiltaket var søknadspliktig på tidspunktet det ble oppført, så har tidligere eier søkt og fått nødvendig godkjenning.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Er utført målinger men eier vet ikke hva måleverdiene var ettersom det er veldig lenge siden. Eier er ikke kjent med at det var behov for noen tiltak etter målingen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eier har ikke bodd i boligen siden han var ungdom, og har kun vært i boligen ved besøk og korte opphold. Har vært lite på eiendommen etter overtakelse i 2016. Har derfor begrenset kjennskap til eiendommen, men har forsøkt å gi opplysninger etter beste evne.

Det er lagt opp fiberledning til gjerdet ved eiendommen.

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 37164964

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gry Sletten	**2026-04-19**

Identification

Gry Sletten

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

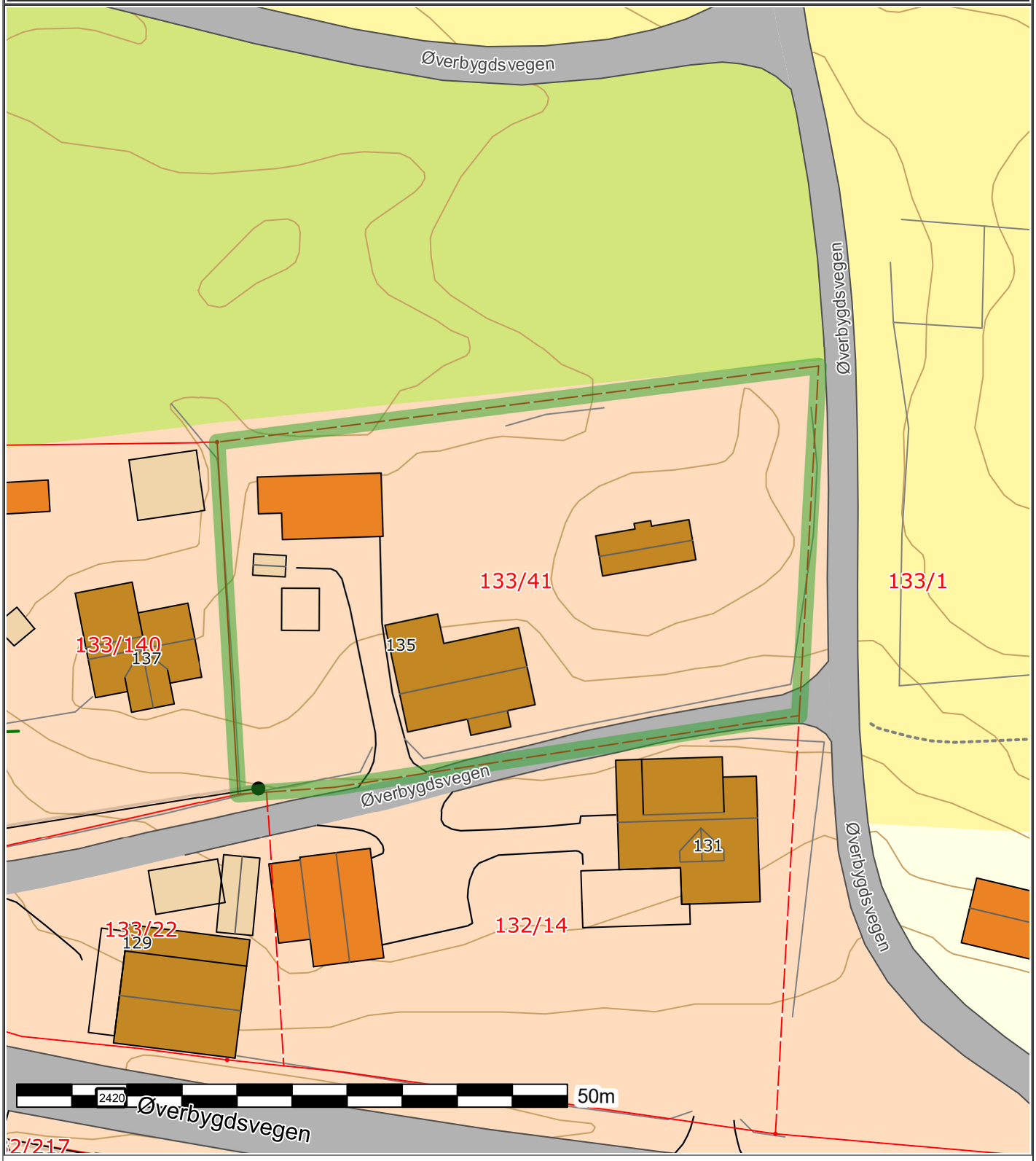
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gry Sletten	19/04-2026 20:41:54	BankID OIDC High

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Øverbygdsvegen 135, 2836 BIRI			
Hj.haver/Fester:	SLETTEN HELGE, SELJESTIEN 44, 1387 ASKER			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 17/4-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

Øverbygdsvegen 135

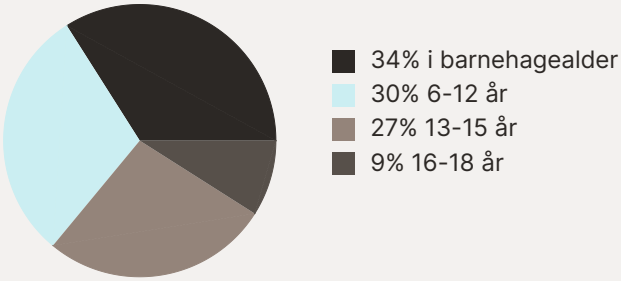
Offentlig transport

Snekkerverkstedet Biri Linje 416	2 min 0.2 km
Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11	15 min 11.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

Skoler

Biri barneskole (1-7 kl.) 294 elever, 18 klasser	3 min 2 km
Biri ungdomsskole (8-10 kl.) 129 elever, 10 klasser	3 min 2 km
Statens gartner- og blomsterdekora... 80 elever, 7 klasser	18 min 13.7 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	23 min 22.6 km

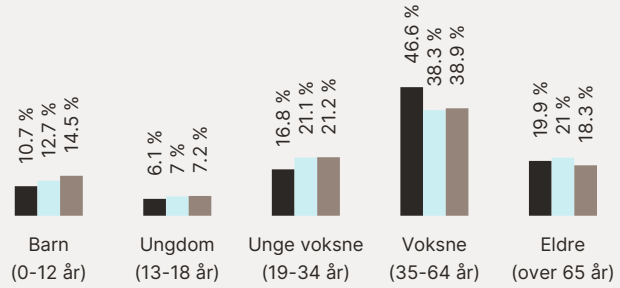
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bollerud	262	136
Kommune: Gjøvik	30 267	16 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Biri barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 2 km
Diseth FUS barnehage (0-5 år) 55 barn	5 min 2.8 km
Nordby gårdsbarnehage Biri (1-5 år) 34 barn	7 min 4.3 km

Dagligvare

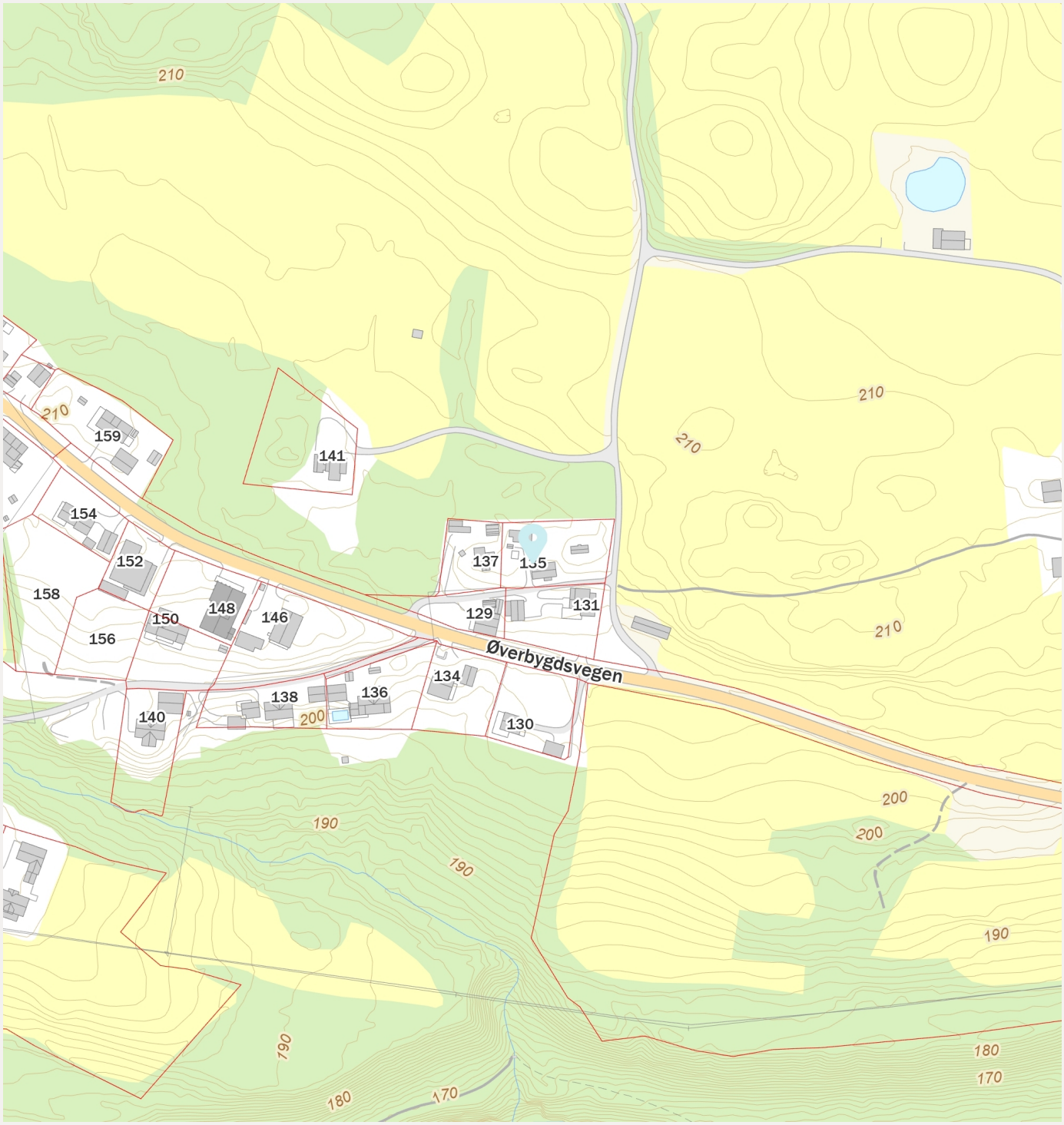
Kiwi Biri PostNord	19 min 1.8 km
Coop Extra Biri Post i butikk	20 min 1.9 km

Sport

Biri ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	4 min 2.2 km
Biri idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 2.4 km
NEXT Biri	20 min
Honne Gym	7 min

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





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

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 17.04.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	133	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øverbygdsvegen 135, 2836 BIRI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	6708,-	
Renovasjon	4200,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	2652,-	
Eiendomsskattetakst	665900-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	19.11.2025	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	561	
Kommentar:		

Faktureres ikke forskudd vann avløpsgebyr på eiendommen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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