

# Skøienhagen - Øvre veg 245

GJØVIK - REDALEN

notar



Prisantydning Kr 4 250 000,- Boligtype Landbrukseiendom  
BRA-i/BRA Total 288/810 kvm Megler Ole André H-Olsen Tlf 400 24 444

NOTAR.NO

notar



# Øvre veg 245

Landlig småbruk med solrik tomt, flott utsikt og kort avstand til skog og mark i Redalen, Biri.

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Adresse         | Øvre veg 245<br>2836 BIRI |
| Prisantydning   | Kr 4 250 000,-            |
| Omkostninger    | Kr 125 240,-              |
| Totalpris       | Kr 4 375 240,-            |
| BRA-i/BRA Total | 288/810 m <sup>2</sup>    |
| Eierform        | Eiet                      |
| Boligtype       | Landbrukseiendom          |
| Byggeår         | 1923                      |
| Soverom         | 5                         |
| Etasje          | 4                         |

Velkommen til Øvre veg 245, et sjarmerende småbruk med landlig og barnevennlig beliggenhet i Redalen, Gjøvik kommune. Eiendommen ligger på en solrik tomt med flott utsikt mot nærområdet og kort avstand til skog og mark, perfekt for rekreasjon. Barnehage, skoler og dagligvarebutikker er innen rimelig avstand, og det er gode transportforbindelser til både Gjøvik og Moelv.

Småbruket består av et våningshus fra 1923 med et bruksareal på 288 m<sup>2</sup> fordelt over to etasjer, delvis innredet loft og kjeller. Boligen har en normal standard og inneholder blant annet stue, kjøkken, fem soverom, bad, toalettrom og boder. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og gruset gårdsplass. I tillegg finnes et uthus og en låve på eiendommen.

## Notar Innlandet - Heimdahl & Partnere

Øvre Torvgate 24 B  
2815 GJØVIK



**Ole André H-Olsen**

Eiendomsmegler MNEF  
400 24 444 / oa@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 25  |
| Nøkkelinformasjon | 26  |
| Plantegning       | 41  |
| Vedlegg           | 45  |
| Budgivning        | 111 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Tunet ligger med lett adkomst til dyrka mark.



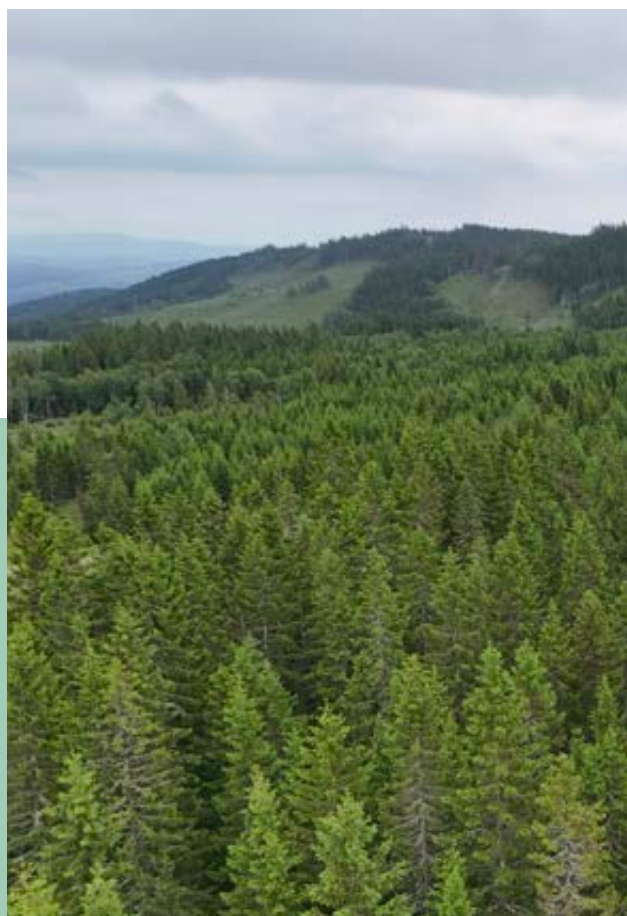




## VELKOMMEN TIL SKØIENHAGEN

Velkommen til Skøienhagen – et innholdsrikt småbruk med flott beliggenhet på solsiden i Redalen. Eiendommen fremstår som helhetlig og velarrondert, med tunet pent plassert i terrenget, omgitt av dyrket mark og egen skog.

Her får man en attraktiv kombinasjon av landbruksressurser, naturskjernet beliggenhet og gode muligheter for både drift og landlig bosetting.





Våningshuset - hovedboligen på eiendommen, beliggende sentralt på tunet med utsyn over egne arealer..



Vindfang med tilknytning til trappeshall – praktisk inngangsparti med adkomst til øvrige deler av boligen..





Velkommen til kjøkkenet - her ligger alt til rette for kortreist mat fra egen produksjon.



Kjøkken med innredning i glatte fronter og laminat benkeplate, med plass til hvitevarer og ventilator med avtrekk ut.



Rikelig med plass til sittegruppe – et naturlig samlingspunkt hvor familie og gjester kan samles.



Romslig spisestue med åpen peis og balkongdør som gir direkte adkomst til overbygd terrasse og utsyn mot den frodige hagen.



TV-stue i åpen tilknytning til kjøkken og spisestue – her får man virkelig utnyttet den luftige planløsningen og eiendommens åpne beliggenhet som gir deg fin utsikt over bygda mot Mjøsa.



Hagen bugner av blomster, og det er kort vei til utmark og eng dersom man ønsker å hente naturlig pynt til hverdag og fest.



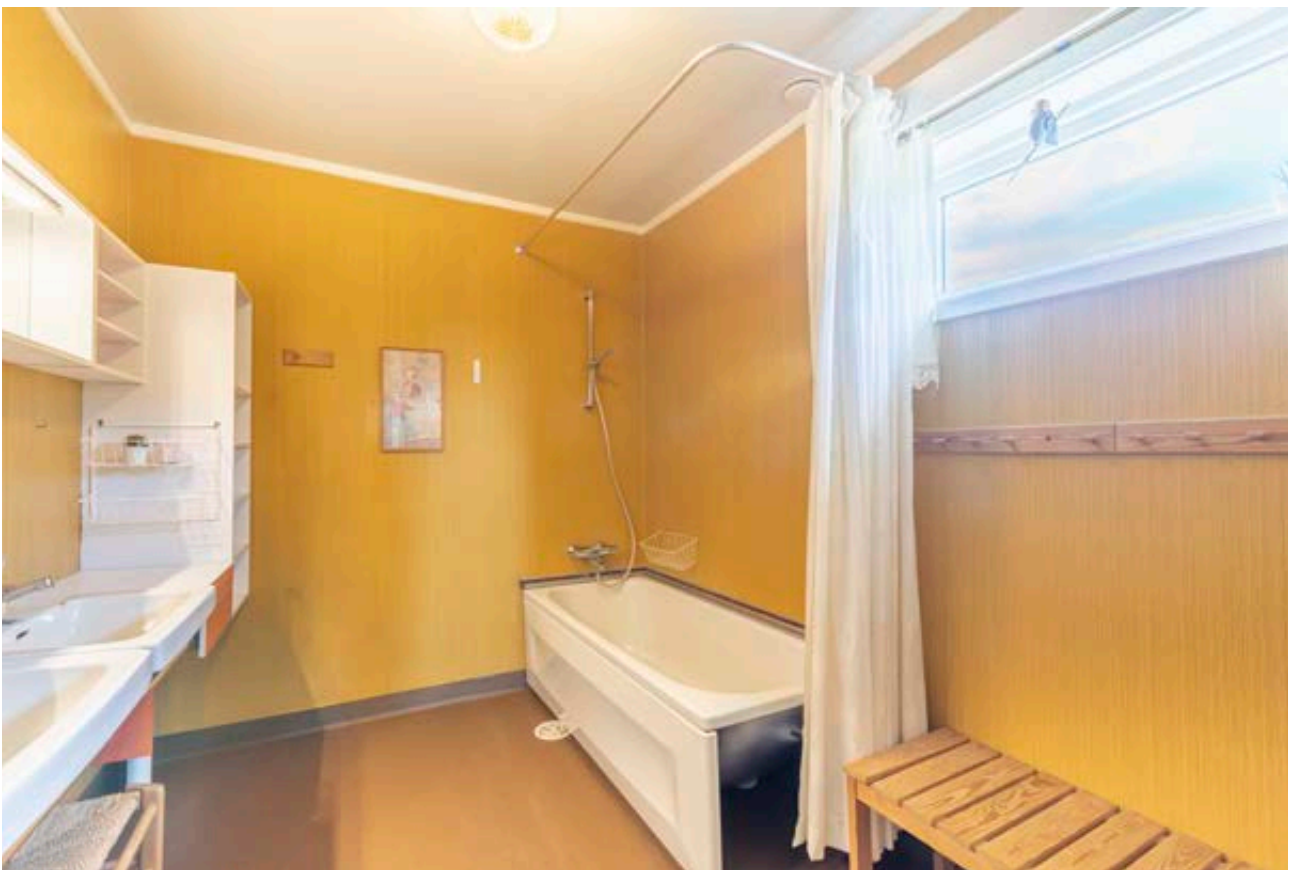
Boligen har fem soverom, noe som gir god plass til familie, gjester eller fleksibel rombruk.







Bad i 2. etasje med vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger, elektriske varmekabler og badekar med dusjløsning.



Bad i 2. etasje av eldre standard med behov for oppgradering, men rommets gode størrelse gir fine muligheter for å skape sitt eget drømmebad.



Arbeidsrom i 1. etasje med enkel standard, opplegg men et praktisk sted for planlegge driften videre.



Vaskerommet er praktisk plassert med adkomst fra vindfanget.





#### BESKRIVELSE AV TUN OG HAGE

Tunet er pent opparbeidet med en stor hage med plen som omkranser boligen og gir gode uteområder rundt huset. I hagen finnes det flere bærbusker med rips og solbær, samt eple- og plommetrær og rabarbra, som gir både sjarm og mulighet for egen høsting.

Eiendommen ligger i hellende terreng, men det er etablert flere små, flatere plenområder rundt huset hvor det er naturlig å anlegge sittegrupper og uteplasser. Dette gir gode muligheter for å nyte de solrike omgivelsene og det landlige livet.





Deler av bygningen er i dårlig forfatning, men den murte/støpte delen kan ha videre bruksverdi med oppgradering



Tradisjonell driftsbygning med fjøs, mellomlåve og kjørebru.



Uthus i enkel standard benyttet til lagring, oppført i reisverk på natursteinsmur





#### SKOGRESSURSER – FAKTA, MULIGHETER OG POTENSIAL

Eiendommen har ca. 206 daa produktiv skog, i hovedsak bestående av gran av typen blåbær- og småbregneskog, med høy og middels bonitet. Skogen fremstår som godt stelt, med gode grunnforhold og lav andel løvtrær.

Hovedtyngden av skogen består av ungskog og yngre produksjonsskog. Dette gir et langsiktig avkastningspotensial, hvor fremtidige inntekter i stor grad ligger noe frem i tid, samtidig som skogen allerede representerer en betydelig verdi.

For den som ønsker en landbrukseiendom med mer enn bare dyrket mark, gir skogen både økonomiske muligheter og stor verdi som rekreasjonsområde. Her får man tilgang til egen skog som kan benyttes til jakt, friluftsliv og vedproduksjon –





Et glimt av bygdelivet rundt eiendommen – beitende sauer langs Skøyenvegen gir en ekte følelse av det landlige livet som venter her.



Fra starten av Skøyenvegen finner du flotte turmuligheter året rundt – med stier i nærheten og preparerte skiløyper vinterstid, rett utenfor egen eiendom.

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til langs Øvre Veg i Redalen. Tomten er solrik og gir flott utsikt mot nærområdet. Det er kort avstand til skog og mark, som gir gode muligheter for trim og rekreasjon i naturen.

Barnehage finnes i Redalen, cirka 4 km unna, mens barne- og ungdomsskole ligger på Biri. Videregående skoler er lokalisert i Gjøvik. Avstanden til Gjøvik er cirka 17 km, og til Moelv er det cirka 13 km.

Offentlig transport er tilgjengelig med Skøyen linje 410, 413, 414 og 417, med nærmeste holdeplass 5 minuttss gange fra eiendommen. Moelv stasjon, som betjener linje F6, RE10 og RE11, ligger 16 minutters kjøring unna.

## ADKOMST

Adresse: Øvre veg 245, 2836 BIRI.

Adkomstvei: Privat adkomstvei fra offentlig veg. Gruset adkomst og gårdsplass.

Offentlig transport:

Skøyen Linje 410, 413, 414, 417. 1 min @. 0.4 km.

Moelv stasjon. 16 min @. Linje F6, RE10, RE11. 13.5 km.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Øvre veg 245, 2836 BIRI

### OPPDRAKSNUMMER

24-0041/26

### SELGER

Leif Odd Mjølstad

Solveig Karine Mjølstad Fossholt

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 199, bruksnummer 4, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 199, bruksnummer 24, , ideell andel 1/1.

i Gjøvik kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Landbrukseiendom

### ENERGIKLASSE

E

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 296.193 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen utgjør et samlet areal på ca. 313,7 daa, bestående av ca. 95 daa fulldyrket jord, ca. 206 daa produktiv skog samt ca. 12 daa øvrig areal (tun, veier, myr m.m.).

Tunet ligger pent til i lett skrånende terreng, med gode solforhold og vid utsikt over omkringliggende jordbruks- og skogsområder. Adkomst via privat gårdsvei fra offentlig vei. Tomten rundt bebyggelsen er opparbeidet med plen, beplantning og grusede adkomster, og fremstår som et trivelig og funksjonelt gårdstun. Eiendommen bærer preg av at hagen er holdt godt i hevd der gårstunet er pent opparbeidet med stor hage med plen rundt huset. Det er flere bærbusker med rips og solbær, eple- og plommetrær, rabarbra. Huset ligger i en helling, men det finnes noen små flater plener rundt huset hvor man kan ha sittegrupper.

### Jordbruksressurser

Den fulldyrkede jorda utgjør ca. 95 daa og ligger samlet rundt tunet, fordelt på ett hovedskifte på ca. 85,6 daa og et mindre skifte på ca. 4,6 daa.

Arealene er sørvendte og opplendte, med hellende terreng. Det er noe brattlendt partier, men også flater områder som anses å ha godt avlingspotensial. Ved befarig fremsto jordveien som veldrevet, med gode produksjonsforutsetninger, og spesielt de flater partiene nedenfor tunet vurderes som produktive.

Jordsmonnet antas å bestå av morene- og siltige masser, og det er ikke registrert behov for grøfting.

Jordbruksarealet har vært bortleid til grasproduksjon, men leieavtalen er utløpt. Dette gir kjøper fleksibilitet til enten videre bortleie eller egen drift, eksempelvis til grasproduksjon, beite, hestehold eller småskala husdyrhold.

Skog og utmarksressurser

Eiendommen omfatter ca. 206 daa produktiv skog, i hovedsak bestående av gran med høy og middels bonitet

Skogen fremstår som godt forvaltet, med lav andel lauvtre og gode vekstforhold. Den er dominert av ungskog og yngre produksjonsskog, noe som gir et langsiktig avkastningspotensial.

Driftsforholdene vurderes som relativt gode, med kort avstand til veinett. Deler av eiendommen har en langsmal teigstruktur, og samarbeid med naboeiendommer kan være fordelaktig ved fremtidig hogst.

Det foreligger mulighet for deltakelse i grunneierlag med tanke på jaktutleie, noe som kan gi en tilleggsinntekt.

Eiendommen byr på et romslig og helhetlig gårdsareal med en attraktiv kombinasjon av fulldyrket jord, produktiv skog og et pent opparbeidet tun. De solrike og sørvendte jordene ligger samlet og lett tilgjengelig rundt bebyggelsen, mens omkringliggende skog gir både driftsmuligheter og rekreasjonsverdi. Med sin landlige, skjermede beliggenhet og gode ressursgrunnlag fremstår eiendommen som et svært godt utgangspunkt for både aktiv drift, hobbylandbruk eller som et attraktivt landlig bosted med rikelig boltreplass.

For ytterligere beskrivelse se vedlagte Landbrukstakst utført av Kristoffer Fodnes.

### SOLFORHOLD

Eiendommen har svært gode solforhold. Tunet ligger opplendt i åssiden med åpen og sørvendt eksponering, noe som gir gode soltimer gjennom store deler av dagen og året.

Den omkringliggende dyrkede jorda følger samme orientering, med sørvendte og lett hellende arealer som både bidrar til gode vekstforhold og en opplevelse av et lyst og åpent landskap.

Samlet gir dette eiendommen attraktive bokvaliteter med gode lysforhold og fine solforhold også på utearealene.

### TAKST

Landbrukstakst datert 15.05.2026. utført av Kristoffer Fodnes.

### BYGGEÅR

1923

### BYGGEÅR

Eneboligen er oppført over to etasjer med et delvis innredet loft. Bygningen er en trekonstruksjon som ble tilbygget og totalrenovert i 1975, med opprinnelig byggeår fra 1923, selv om årstallet er noe usikkert.

Byggegrunnen er ukjent.

Grunnmuren er en natursteinsmur.

Dreneringen rundt den opprinnelige delen er fra 1923, mens dreneringen rundt tilbygget er fra 1975.

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden er kledd med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning fra 1975.

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre fra byggeåret, som ble forsterket i 2000. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater.

Pipebeslag, takrenner og nedløp er utført i lakkert metall.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Tilbygget har en krypkjeller under et trebjelkelag med stubbegulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975, hvor enkelte glass ble byttet i 2004. Hovedytterdøren er en malt dør fra 1975, og balkongdørene i tre er fra 1975 og 1983.

Balkong, terrasse og utvendige trapper er utført i trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på taktekingen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Noe fuktskjolder rundt gjennomføringer og i himling loftstue rundt pipe.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller

annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

- Våtrom - 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tapetskjøter er ikke tette

- Våtrom - 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Spesialrom - 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Kjøkken - 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik på varmekilde.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Spesialrom - 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Våtrom - 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig. Tilstandsrapport er utført av Abacus Takst AS v/ Trond Hagen.

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 1973.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Usikkert

Beskrivelse: 50 år siden bad/våtrom ble innredet

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Til Gjøvik kommune

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kjenseth maskin

Beskrivelse: Nye spredegrøfter ca 2000

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det har vært tilfeller av mus i kjeller og uinnredet loft som forventet utifra alder på hus, men aldri vært noe stort problem. Har tatt de musene med musefeller.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Knut's EL-service AS

Beskrivelse: Nye automatsikringer fra 2016

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Husker ikke når forrige el-kontroll var

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Per Braathen

Beskrivelse: Byttet tak og forsterket takkonstruksjon ca år 2000

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Innredet deler av loft på 1980-tallet

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Det finnes ikke radon, mangler dokumentasjon,

tror det var litt før år 2000

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Da kjøkken og dagligstue ble pusset opp ble det lagt nytt gulv over det gamle gulvbelegget fordi det som lå der inneholder asbest.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2016:

- Det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert

2004:

- Byttet enkelte punkterte glass i vinduer.

2000:

- Forsterket tak, nytt undertak og taktekking.
- Nye spredegrøfter.

1995:

- Nye overflater kjøkken og stue.

1975:

- Tilbygg, utvendig etterisolering og nye vinduer.

## MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2000

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: LNFR Nåværende tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 29.10.2020 med endringer godkjent 14. september 2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNFR Nåværende tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det er ikke registrert noen planforslag under forberedelse eller behandling for eiendommen.

Eiendommen er omfattet av faresoner for

høyspenningsanlegg, flomfare og skredfare, samt en støysone (gul sone iht T-1442).

Berørte datasett:

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred,  
Aktsomhetsområder for snøskred, Radonutsatt område,  
Flomfaresoner, Kulturminner - SEFRAK-bygninger, Støysoner

### OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring. Oppvarmingen skjer via panelovner og vedovner. Elektriske varmekabler og stråleovner er installert på badene, men takvarmen på badet i første etasje er defekt.

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.

### TV/INTERNETT/BREDBÅND

Fiber til yttervegg

### PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen eiendom på gruset gårds plass ved tunet.

### VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Privat adkomstvei fra offentlig veg.  
Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen som deles med tidligere kår bolig som er utskilt fra denne eiendommen tidligere.  
Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### BEBYGGELSE

Eiendommen er bebygget med et tradisjonelt gårdstun bestående av våningshus, eldre driftsbygning og uthus, samlet og funksjonelt plassert i tilknytning til dyrket mark.

Våningshuset er oppført i 1923 og senere tilbygget og oppgradert, og fremstår som en romslig bolig over to etasjer med delvis innredet loft. Boligen har en klassisk utforming med bindingsverkskonstruksjon, panelte fasader og saltak, og inneholder blant annet flere stuer, kjøkken,

bad samt hele fem soverom.

Driftsbygningen er en tradisjonell låvebygning fra 1920-tallet, senere tilpasset husdyrhold. Bygningen består av fjøsdel med gjødselkjeller, låve og kjørebri. Standarden er i dag varierende og til dels preget av alder og etterslep på vedlikehold, men deler av konstruksjonen kan fortsatt ha bruksverdi ved oppgradering eller ombygging.

I tillegg finnes et enkelt uthus fra 1930-tallet som benyttes til lagring.

Samlet sett gir bebyggelsen et godt utgangspunkt for videre utvikling, enten til tradisjonell gårdsdrift, hobbybruk eller som et landlig bosted med tilhørende driftsbygninger.

### BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Diseth FUS bhg.- Rolidbakken (1-5 år) - 4 min kjøring  
Nordby gårdsbarnehage Biri (1-5 år) - 8 min kjøring  
Diseth FUS barnehage (0-5 år) - 10 min kjøring

Skoler

Biri barneskole (1-7 kl.) - 11 min kjøring  
Lundstein skole (1-7 kl.) - 13 min kjøring  
Snertingdal skole (1-10 kl.) - 15 min kjøring  
Biri ungdomsskole (8-10 kl.) - 11 min kjøring

Sport og trening

Eidsiva Stadion - 4 min kjøring  
Fotball  
3.9 km  
Dalheim skole balløkke - 4 min kjøring  
Ballspill  
3.8 km  
NEXT Biri - 10 min kjøring  
Honne Gym - 12 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport:

Skøyen Linje 410, 413, 414, 417. 1 min @. 0.4 km.  
Moelv stasjon. 16 min @. Linje F6, RE10, RE11. 13.5 km.

## ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger byggesøknad og vedtak om igangsettelse, datert 06.06.1975 vedrørende tilbygg.

Det foreligger også vedtak om tillatelse til riving av uthus, datert 17.06.2021. (arbeidet er utført, men det fremkommer ikke at der søkt ferdigattest for tiltaket.

## VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen inkluderer et uthus som er SEFRAK-registrert med gul merking. SEFRAK-registreringen indikerer at bygningen har historisk eller kulturell verdi, men det er ingen spesielle restriksjoner knyttet til denne merkingen. Dette gir deg som ny eier fleksibilitet til å bruke og vedlikeholde bygningen innenfor vanlige regler og forskrifter.

## RADONMÅLING

Det er utført radonmåling med tilfredsstillende resultat uten dokumentasjon.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Område er betegnet med høy til moderat aktsomhet ovenfor radon.

## INNHOOLD

Loft:

BRA-i 45 kvm:

Lofstue, lagerrom og gang

2. Etasje:

BRA-i 87 kvm:

Trapperom, gang, bad, kott, toalettrom og 5 soverom

TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 101 kvm:

Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, spisestue, bod, arbeidsrom, bad/vaskerom, stue og 1 toalettrom

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 55 kvm:

Trapperom og boder

Uthus:

BRA-e 42 kvm:

Lagerrom

Låve:

2. Etasje:

BRA-e 310 kvm: Lagerrom

1. Etasje:

BRA-e 170 kvm: Lagerrom

## STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 2. etasje:

Baderom fra 1975 med våtromstapet/belegg på vegger og malt tak. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler, og det er en stråleovn på veggen. Badet er

utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, badekar og oppheng for dusj i badekar. Det er plastsluk og naturlig ventilering.

Bad/Vaskerom 1. etasje:

Rommet har malte plater på vegger og himlingsplater i taket. Gulvet har vinylbelegg. Det er montert stråleovn på vegg, og det er takvarme som er defekt. Rommet er utstyrt med vaskekum, utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og naturlig ventilering.

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant, panelovn og har naturlig ventilasjon.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet er utstyrt med servant, gulvstående toalett, panelovn og har naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, belegg og teppe.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og strie.

Himling: Malte plater og panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra 1975.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via karmventiler i vinduer og ventiler i yttervegg, eller gjennom aktiv lufting. Det er ventilator på kjøkken.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2003.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer, frittstående hvitevarer kan medfølge etter nærmere avtale mellom partene.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Selger vil i forkant av salget utarbeide en oversikt over

aktuelt redskap og utstyr som kan medfølge eiendommen. Dette kan overtas etter nærmere avtale mellom partene.

## INNBO OG LØSØRE

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli fullstendig ryddet og rengjort i øvrige bygg utover bolighuset ved overtakelse. Det må påregnes at det kan stå igjen eldre redskaper, materiell og løsøre på eiendommen, herunder i driftsbygninger, uthus og tomteareal. Dette overtas av kjøper slik det foreligger.

Selger opplyser også om at de ønsker å beholde noen lamper: Den over kjøkkenbenken, over stuebordet i dagligstue, på veggen i trappegang i 1. og 2. etg. og muligens taklys i trappegangen nede.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er

gjeldende fra 1. januar 2020.

Det gjøres oppmerksom på at dukkestue nederst i hagen ikke medfølger handelen.

### AREALER

BRA - i: 288 m<sup>2</sup>

BRA - e: 522 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 810 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

### VÅNINGSHUS

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Trapperom, boder

1. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup> Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, bod, arbeidsrom, bad/vaskerom, stue 2

2. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, bad, soverom 1, soverom 2, kott, toalettrom, soverom 3, soverom 4, soverom 5

3. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Loftstue, lagerrom, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m<sup>2</sup>

2. etasje

13 m<sup>2</sup>

### DRIFTSBYGNING

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 170 m<sup>2</sup> Lagerrom Lagerrom

2. etasje

BRA-e: 310 m<sup>2</sup> Lagerrom

### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealene er målt i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at arealene ikke alltid kan fastsettes helt nøyaktig, blant annet som følge av bygningsmessige forhold, og oppgitte arealer må derfor anses som veiledende. [Tilstandsr...710080 (1) | PDF]

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger av tilbygg på våningshuset. [Tilstandsr...710080 (1) | PDF]

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei, det er ikke særskilt påvist slike avvik i rapporten. [Tilstandsr...710080 (1) | PDF]

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei. [Tilstandsr...710080 (1) | PDF]

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei, det er ikke påvist slike avvik i tilstandsrapporten.

HMS:

Det er registrert enkelte forhold som kan ha betydning for sikkerhet:

- Manglende rekkverk på innvendig trapp
- Manglende rekkverk på utvendige trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløp
- Rekkverk på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er opplyst om utført radonmåling med tilfredsstillende resultat, men uten fremlagt dokumentasjon.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 4 250 000,-

### VERDITAKST

Kr 4 250 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 3 504,- pr år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. På denne eiendommen er det kun fakturert for eiendomsskatt og slamtømming i 2025. Ytterligere abonnement og gebyr kan sees på Gjøvik kommunens nettsider. Det må taes høyde for økte kommunale avgifter ved normalt bo-situasjon.

### EIENDOMSSKATT

Kr 2 292,- pr 2025

### INFO EIENDOMSSKATT

Skattetakst oppgitt fra Gjøvik kommune utgjør kr. 574900,- for 2025

### ANDRE UTGIFTER

Skøyenvegen (veilag)

300 kr i året + avvirkningsavgift per kubikk som hogges.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 431 069,- som primærbolig for

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### OMKOSTNINGER

kr. 4 250 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 106 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 125 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 375 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

18.02.1939 - Dokumentnr: 1939/902727-1/19 - Elektriske

kraftlinjer

Rettighetshaver Gjøvik komm. E.Verik

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1966 - Dokumentnr: 1966/6642-1/19 - Rettsbok

sak nr 14/1965 v. Vestoppland

Gjelder denne registerenheten med flere

#### GRUNNBOKSDATO

17.06.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

#### DIVERSE OPPLYSNINGER

##### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

#### OVERTAGELSE

Etter avtale.

Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.06.2026

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Heimdahl & Partnere AS

Øvre Torvgate 24 B, 2815 GJØVIK. TLF. 61 17 17 18

#### MEGLER

Ole André H-Olsen, Eiendomsmegler MNEF

Epost: oa@notar.no

#### MEGLERS VEDERLAG

|  |     |                       |
|--|-----|-----------------------|
| Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum |     | (inkl. mva.)          |
| Salgstilretteleggelse                  | kr. | 16 900,- (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                          | kr. | 6 500,- (inkl. mva.)  |
| Markedspakke                           | kr. | 20 900,- (inkl. mva.) |
| Visningspakke                          | kr. | 6 000,- (inkl. mva.)  |
| Gebyr for utsatt betaling              | kr. | 3 500,- (inkl. mva.)  |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing       | kr. | 12 500,- (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

#### VIKTIG INFORMASJON

##### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

##### DOBBELTFORSIKRING

Selger har tegnet Dobbeltboligforsikring fra Søderberg & Partners, og det er kjøper som dekkes av denne forsikring. Selger står for kostnaden i sin helhet, og det er en stor trygghet for deg som kjøper av denne boligen.

Om man kjøper før man selv selger, risikerer man å bli sittende med to boliger i en periode. Man kan også ende

opp med å kjøpe og selge i to ulike markeder, noe som er med på å skape usikkerhet hos potensielle kjøpere. Med dobbeltboligforsikring får kjøper en garanti mot doble boutgifter dersom det tar tid å selge nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikringen gjør boligen mer attraktiv ved at forsikringen gjør handelen mer forutsigbar for kjøper. Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom kjøper ikke får solgt sin nåværende bolig før overtakelse av denne boligen. Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter). Forsikringen er gyldig i 12 mnd. etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når kjøper oppfylder følgende to krav:

- Overtatt ny bolig.
- Forsøkt å selge den gamle boligen gjennom eiendoms-megler i minst tre måneder.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### **ANDRE FORSIKRINGER**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis

ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Det gjøres oppmerksom på at jordbruksareal, skog og driftsbygninger anses som næringsmessige ressurser. Kjøpet av disse vil derfor kunne omfattes av regelverket for næringskjøp, med de rettsvirkninger dette innebærer.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Eiendommen overtas i den stand som den var ved kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfylder sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfylder sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at

selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl. § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

## KONSESJON

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a, dvs. ved salg av eiendommen med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Dette innebærer at avtalen faller bort hvis konsesjonssøknaden avslås helt eller delvis med begrunnelse om at den avtalte prisen er for høy.

Selger har også risikoen der erververen er et selvstendig rettssubjekt etter §9 tredje ledd (f.eks. AS, stiftelse), og avslaget er begrunnet i eierformen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel

gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter er uttømt.

I disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemanspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysning av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad. Søknad må sendes inn snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper bærer kostnaden med konsesjonssøknaden.

### **INFORMASJON BO- OG DRIVEPLIKT**

Eiendommen er underlagt bo og driveplikt iht. konsesjons- og jordloven.

### **INFORMASJON ODEL**

Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten, jf. erklæringer som kan sees ved henvendelse til megler. For umyndige barn, der foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er nå erklæringene inne hos Fylkesmannen for samtykke.

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist

enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

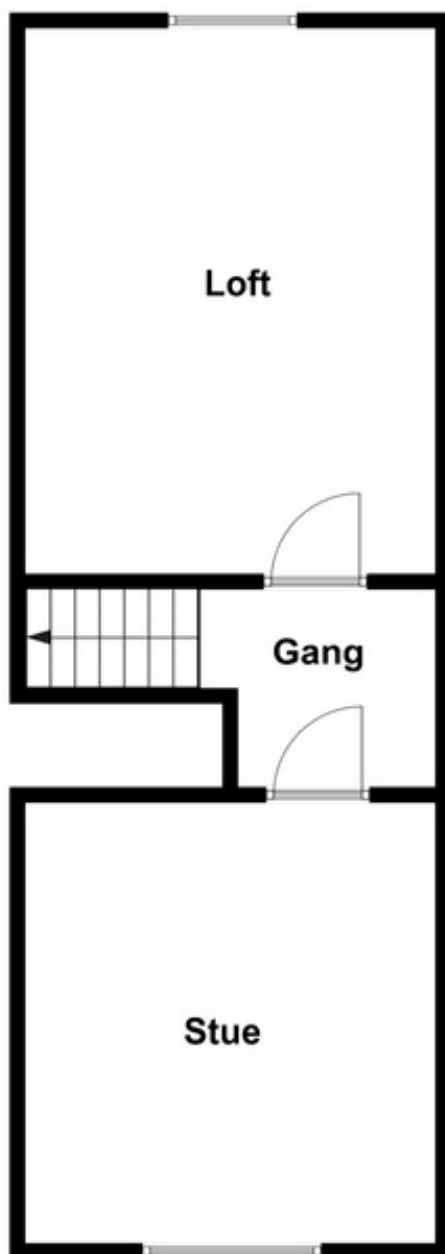
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

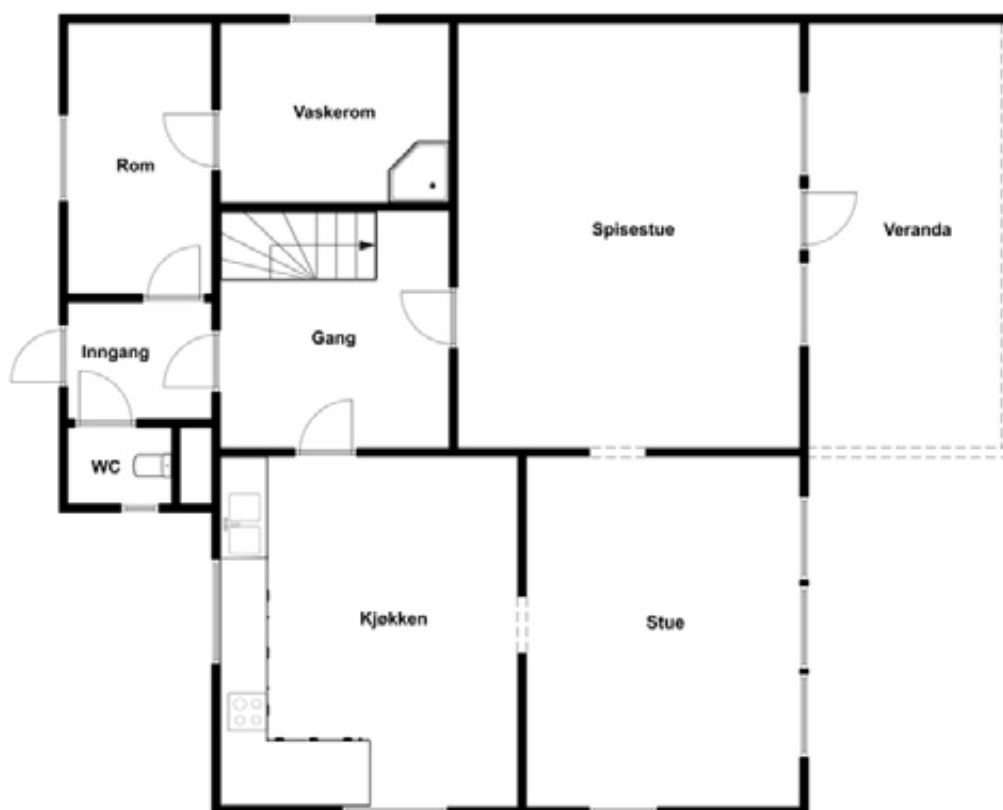
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



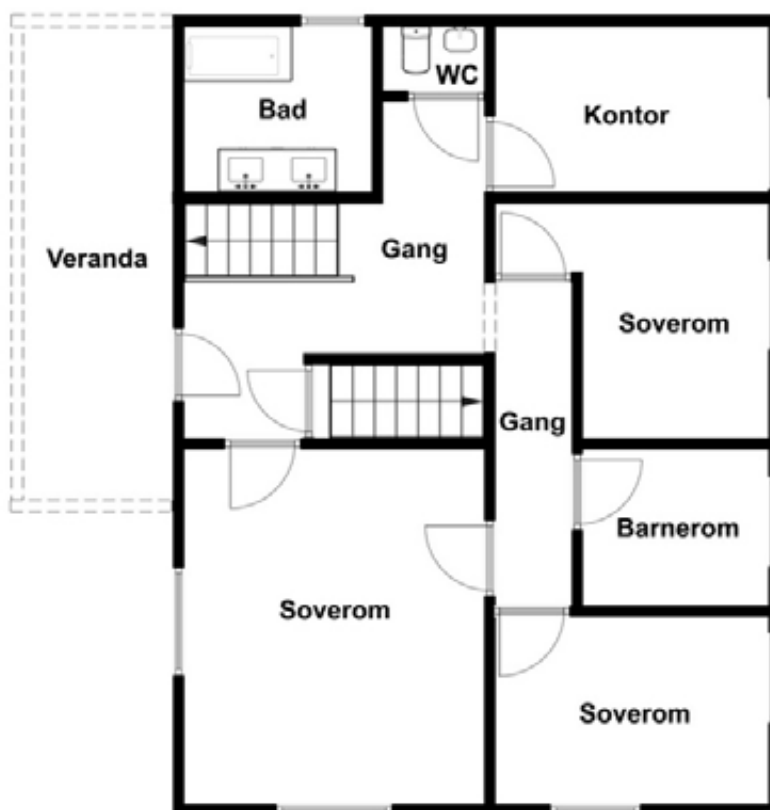
Eiendommen presenteres med 360-graders visning. Lenke til virtuell visning finnes i nettannonsen, og gir en god mulighet til å oppleve eiendommen digitalt før visning.

# Plantegning



Eiendommen presenteres med 360-graders visning. Lenke til virtuell visning finnes i nettannonsen, og gir en god mulighet til å oppleve eiendommen digitalt før visning.

# Plantegning



Eiendommen presenteres med 360-graders visning. enke til virtuell visning finnes i nettannonsen, og gir en god mulighet til å oppleve eiendommen digitalt før visning.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## ØVRE VEG 245

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.







**NORSK  
LANDBRUKSTAKST**

Kristoffer Fodnes Næringstaksering  
Fødnesvegen 320  
2900 Fagernes  
467 98 936

## **Verditakst over landbrukseiendommen**

# **Skøienhagen**

**Gnr. 199 Bnr. 4**

**i Gjøvik kommune, Innlandet**

**Kristoffer Fodnes  
Næringstaksering MNLT**

**14.06.2026**

## **Innhold:**

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 1. Innledning                 | 3  |
| 2. Beliggenhet og beskrivelse | 4  |
| 3. Jord                       | 4  |
| 4. Skog                       | 5  |
| 5. Bygningsmasse              |    |
| 5.1 Bolighus                  | 7  |
| 5.2 Gammel driftsbygning      | 8  |
| 5.3 Uthus                     | 8  |
| 6. Samlet vurdering og takst  | 9  |
| Kart                          | 10 |
| Grunnbok                      | 12 |
| Verdioppstilling              | 13 |

## 1. Innledning

Undertegnede, Kristoffer Fodnes, har fått i oppdrag å avholde en verditakst etter konsesjonsloven over landbrukseiendommen Skøienhagen i Gjøvik kommune, Innlandet.

Eier: Leif Odd Mjølstad f. 03.09.1940

Adresse: Øvre veg 245, 2836 Biri

Befaring ble foretatt 23.05.2026. Leif Odd Mjølstad var til stede og orienterte om eiendommen.

Formålet med taksten er som grunnlag for salg og finansiering i bank.

Takstmannen hadde fri tilgang til alle deler av eiendommens bebyggelse og arealer. Skogteigen er ikke befart, men er kontrollert på nyere flyfoto.

Takstmannen innhentet selv opplysninger fra NIBIO for arealene, og data fra grunnboka med hensyn til eventuelle heftelser. Taksten er gitt på bakgrunn av hvordan eiendommen fremsto under befaringen, fra ovenfor nevnte dokumenter, og fra supplerende opplysninger fra eier.

Det er foretatt undersøkelser i Grunnboken etter relevante heftelser og servitutter. Det presiseres imidlertid at denne beskrivelsen ikke er uttømmende, og at finansinstitusjoner selv må gjøre undersøkelser av heftelser og servitutter.

Grunnboka viser kun en sedvanlige heftelse knyttet til kraftlinje.

Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

Det hviler odell på eiendommen, og den er konsesjonspliktig ved salg til andre enn nær familie eller det offentlige.

Konsesjonsloven og dens forskrifter legges derfor til grunn for verdiberegningen. Lovens § 1 (Formålsparagrafen) danner grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom. Formålsparagrafen i konsesjonsloven gir derfor de generelle retningslinjer om hvilken utnyttelse, eller bruk av eiendommen, verdsettelsen ved konsesjonen skal bygge på. Utgangspunktet for taksten er lovens formål om å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

For jordbruksarealene og skog er det brukt arealenes bruksverdi i produksjon, med tillegg for andre rettigheter, men det er også sett hen til kapitalisert verdi om arealene blir leid ut.

For bygningene er det nyttet kostnadsverdier, og verdien av disse er korrigert bl.a. for alder, vedlikehold og egnethet. Mål på bolighuset er hentet fra tilstandsrapporten, mens areal for driftsbygningene er hentet fra digitale kart.

Ved praktisk verdsettning, vil imidlertid de forskjellige verdsettingsprinsipper ha sin begrensning, og man må i noen tilfeller falle tilbake på rent skjønnsmessige vurderinger.

## 2. Beskrivelse og beliggenhet

Skøienhagen er en tidligere husmannsplass som ble kjøpt ut tidlig og fikk med seg relativt store skog jordressurser. Den ligger på solsida etter øvrevegen i Redalen i Gjøvik kommune. Tunet ligger opplendt til, med god utsikt og fin solgang. Det er god avstand til bebyggelse hos naboer. Den har privat gårdsvei, delt med 3 andre husstander, opp fra fylkesveg 2414 (Øvre veg). Det er kort avstand til offentlige tjenester med 17,2 km til kommunesenteret Gjøvik, 10,7km til tettstedet Biri og 12,2 km til Moelv og 126,3 km til Oslo lufthavn Gardermoen (1t 40min).

Eiendommens areal er ifølge Skog og Landskaps (NIBIO) gårdskart følgende:

|              |   |
|--------------|---|
| Jord:        | 95 daa fulldyrket jord                        |
| Skog:        | 206,4 daa produktiv skog.                     |
| Annet:       | 12,3 daa (tun, veier, berg, myr og lignende). |
| Total areal: | 313,7 daa                                     |

Til tunet hører det et bolighus, en gammel driftsbygning og et gammelt uthus.

Eiendommen er i dag en boligeiendom der skogen har vært forvaltet i egen regi, mens jorda har vært leid ut i lang tid.

Eiendommen har mulighet for å delta i et grunneierlag for utleie av jakt.

Det hører ingen særskilte produksjonskvoter eller konsesjoner til eiendommen.

På eiendommen er det ikke inntekter fra festeforhold.

## 3. Jordbruksareal:

Den fulldyrkede jorda ligger rundt tunet, og er delt i to med et stort skifte 85,6 daa og et mindre skifte på 4,6 daa. Det minste skiftet er dels nybrott, og er litt større enn kartet viser når alt blir pløyd opp.

Jordveien er opplendt og sørvendt, noe bratt men flatere oppe og nede. Det er hellende terreng og ikke kjente behov for grøfning.

Jordart er ukjent, men antas morene-siltige jordarter. Ved befarung ga det inntrykk av godt avlingspotensiale, spesielt det flatere området nedenfor tunet.

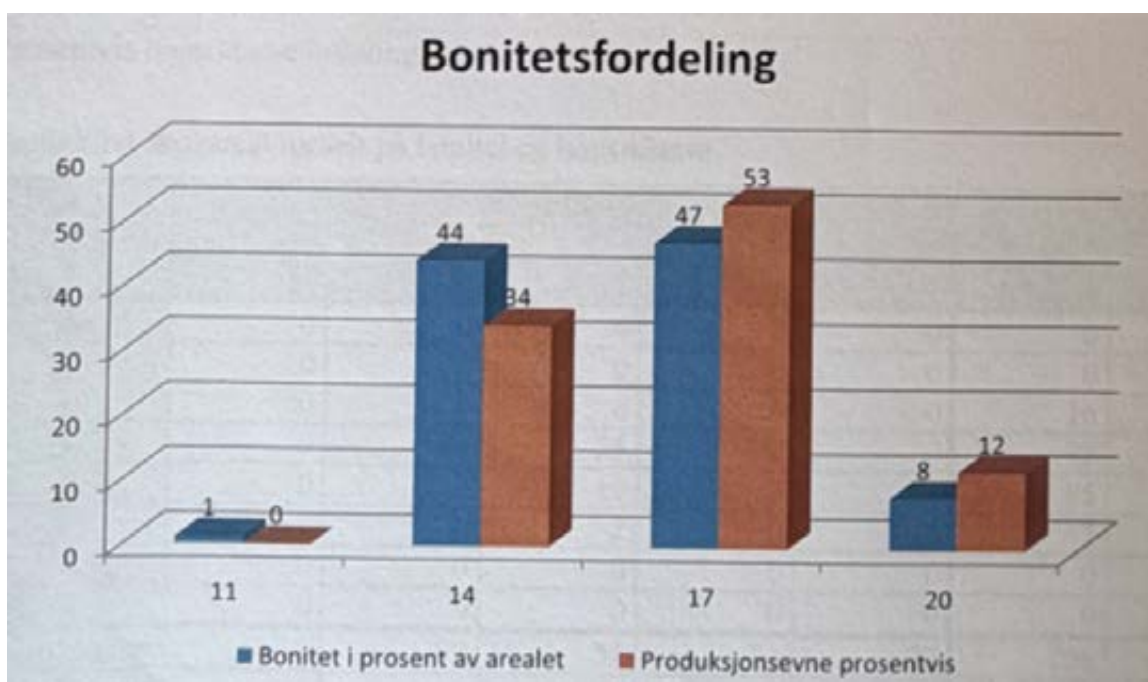
Den fulldyrkede jorda har vært leid ut til nabo som driver grasproduksjon. Avtalen er utløpt, og det må evt. tegnes ny 10-årig leieavtale om man ønsker å leie ut videre.

Ved verdsettelsen er det sett hen til videre utleie.

#### 4. Skog og utmark

Det hører ca. 200 daa produktiv skog til eiendommen. Eier er skogbruksutdannet og har forvaltet skogen aktivt. Det er en relativt velstelt skog, med meget lav andel løvtrær. Dette er derfor nær ren granskog av type småbregne og blåbærskog med høy og middels bonitet. Dette anses for å være god skog med gode grunnforhold.

Det er relativt lette driftsforhold med kort avstand til veier. I øvre del av eiendommen er teigen langsmal. Her er man nødt til å ha samarbeid med naboer for mest mulig rasjonell avvirking av tømmeret.

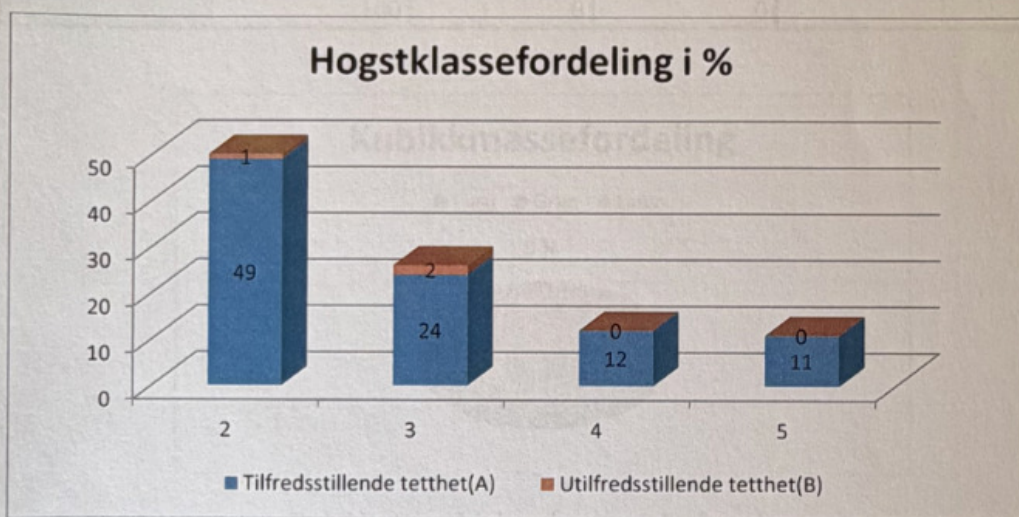


Bonitetsfordelingen går på areal (11-20 er bonitetsklassene), mens produksjonspotensialet er uttrykt i masse. (0-60 er m3 masse.)

Produktivt skogareal fordelt på bonitet og hogstklasse

| Bonitet          | Hogstklasse |    |    |    |    | Sum dekar | %  |
|------------------|-------------|----|----|----|----|-----------|----|
|                  | 1           | 2  | 3  | 4  | 5  |           |    |
| 26               | 0           | 0  | 0  | 0  | 0  | 0         | 0  |
| 23               | 0           | 0  | 0  | 0  | 0  | 0         | 0  |
| 20               | 0           | 4  | 6  | 6  | 0  | 16        | 8  |
| 17               | 0           | 61 | 25 | 7  | 0  | 93        | 47 |
| 14               | 0           | 34 | 19 | 10 | 22 | 85        | 44 |
| 11               | 0           | 0  | 2  | 0  | 0  | 2         | 1  |
| 8                | 0           | 0  | 0  | 0  | 0  | 0         | 0  |
| 6                | 0           | 0  | 0  | 0  | 0  | 0         | 0  |
| <b>Sum dekar</b> | 0           | 99 | 51 | 24 | 22 | 196       |    |
| <b>%</b>         | 0           | 51 | 26 | 12 | 11 |           |    |

| Hogstklasse | Forklaring            | Dekar | %   |
|-------------|-----------------------|-------|-----|
| 1           | Skog under foryngelse | 0     | 0   |
| 2           | Foryngelse og ungskog | 99    | 51  |
| 3           | Yngre produksjonsskog | 51    | 26  |
| 4           | Eldre produksjonsskog | 24    | 12  |
| 5           | Gammel skog           | 22    | 11  |
|             | Sum produktiv skog    | 196   | 100 |



Prosentvis hogstklassefordeling.

Hogstklasse forteller oss hvilket utviklingsstadium skogen er i. Det er hovedvekt i lavere klasser, dvs. mest ungskog og yngre produksjonsskog. Større mengde avvirkning vil derfor ligge en del frem i tid.

På grunn av dette vil verdien bli kunstig lav ved ren bruksberegning, er det sett hen til gjengs markedsverdi for velstelt skog med høy og middels bonitet.

På skogsavgiftskontoen er det oppgitt inntående drøye kr 8.500,- pr. 31.12.2024. Det blir oppgitt å ikke ha vært foretatt uttak etter dette. Dette følger eiendommen og er reservert til fremtidige skogskjøtselstiltak.

Eiendommen har mulighet til å inngå i større grunneier-sammenslutning for utleie av jaktrettigheten, og det er lagt til grunn i taksten at dette potensialet blir utnyttet.

Det hører ingen fiskerett til eiendommen.

## 5. Bygningsmasse

### 5.1 Hovedbygning:



BRA 288m<sup>2</sup>. Oppført 1923. Tilbygget og renovert 1975. To etasjer, med delvis innredet loft. Bygningen står på plastet natursteinsmur. Konstruksjon er bindingsverk kledd med panel og tekket med takpanner. Et pipeløp. Oppvarming via vedovn, panelovner og elektrisk gulvvarme på bad

Privat vann fra kilde i skogen ovenfor jordveien.

Privat avløp til kum med infiltrasjonsanlegg. Infiltrasjonsrør er flyttet i senere tid, men selve anlegget nærmer seg teknisk levetid. Selv om det kan holde lenge etter det, må man påregne påkostninger etter hvert.

Det har også vært skiftet sikringsskap i nyere tid med automatsikringer.

Innhold:

1.etg: Éntre, trappegang, bad, wc, arbeidsrom, kjøkken, spisestue og dagligstue med tilgang til terrasse.

2. etg. Trappegang, gang, bad, wc og 5 soverom.

Loft: Innredd loftsstue og lagerrom.

Kjeller inneholder boder, og har tilgang både innenfra og utenfra bygningen.

Bygningen holder alminnelig standard etter tiden og de fleste flater er fra restaureringsår. For tilstand og mer detaljert beskrivelse av bolighuset vises det til tilstandsrapport 19276-1976 foretatt av Trond Hagen, Abacus takst AS, Gjøvik. .

## 5.2 Gammel driftsbygning:



Grunnflate ca. 260m<sup>2</sup> (digitalt oppmålt). Oppført 1924, utbedret 1970-80 for ungdyr av storfe. Tradisjonell gammel driftsbygning. Fjøs med underliggende gjødselkjeller, mellomlåve og kjørebru. Oppført på dels mur, murblokker, og dels stolpekonstruksjon. Bygningen står på antatt faste masser. Konstruksjonen er bindingsverk, kledd med trepanel og tekket med takplater. Det må påregnes å legge opp vann og strøm.

Bygningen er pr. i dag utdatert, og deler av den er veldig dårlig. Den murte/støpte delen kan imidlertid benyttes om man er villig til å legge i innsatsen som skal til for å få til noe som har bruksverdi. De har derfor en takstmessig verdi, dog lav. Deler av den anbefales revet.

## 5.3 Uthus:



Grunnflate ca. 30m<sup>2</sup> (digitalt oppmålt). Oppført 1938. Enkelt uthus i reisverk oppført på natursteinsmur, tekket med takplater. Fungerer som lager. Ingen takstmessig verdi.

## 6. Samlet vurdering og takst:

Skøienhagen er en tidligere husmannsplass som ligger i Redalen i Gjøvik kommune. Den ligger opplendt til med fin utsikt og god solgang, med litt avstand til naboer.

Det er kort avstand til et betydelig arbeidsmarked på Moelv, kommunesenteret Gjøvik og resten av Mjøsregionen, noe som gir denne eiendommen gode bokvaliteter. Det er derfor gitt et tillegg i verdi på bolighuset for attraktiv beliggenhet.

Boligmassen er jevnt over av eldre dato, av varierende tilstand. Driftsbygningen er ikke investert i siden husdyrholdet ble nedlagt. Bolighuset holder 1975 standard, er ganske stort og har tidens materialvalg, bl.a. Biri-tapet. Her må man regne med å ta igjen våtrommene som er langt forbi teknisk levetid, ellers kommer man nok langt med enklere oppussing av flater. Det er ingen garasje på eiendommen, så det er en ting man kan prøve å få til i en evt. ombyggt driftsbygning.

Jordveien leies i dag ut til grasproduksjon, men avtalen er utløpt, og man kan derfor drifte den i egen regi dersom man ønsker det. Mest nærliggende er for eksempel hestehold eller sauehold.

Skogen på eiendommen bærer preg av at eier er skogbruksutdannet. Den har vært avvirket i den seinere tid, men det er mye fin ungskog og yngre produksjonsskog på gang. Det ligger et stykke frem før man kan hogge neste gang, men alt er plantet til igjen og stelt. Skog vil likevel ha en grunnverdi selv om det er langt frem til en positiv kontantstrøm. Det er derfor sett hen til både plantekostnad og markedsnivået for tilsvarende velskjøttet skog.

Det tas forbehold om råte og soppskader i bygningene siden bygningsbeskrivelsene bare er en generell beskrivelse av tilstand og funksjon. Ønskes det nærmere kontroll av byggtekniske forhold må det foretas en egen kontroll av dette med tilhørende tilstandsrapport. Det tas også forbehold om at det kan være feil i opplysningene.

Etter en samlet vurdering av alle relevante forhold i tilknytning til eiendommens bruks- og boverdi, settes verditaksten for landbrukseiendommen Skøienhagen i Gjøvik kommune i Innlandet til:

**Kr 4.250.000,-**

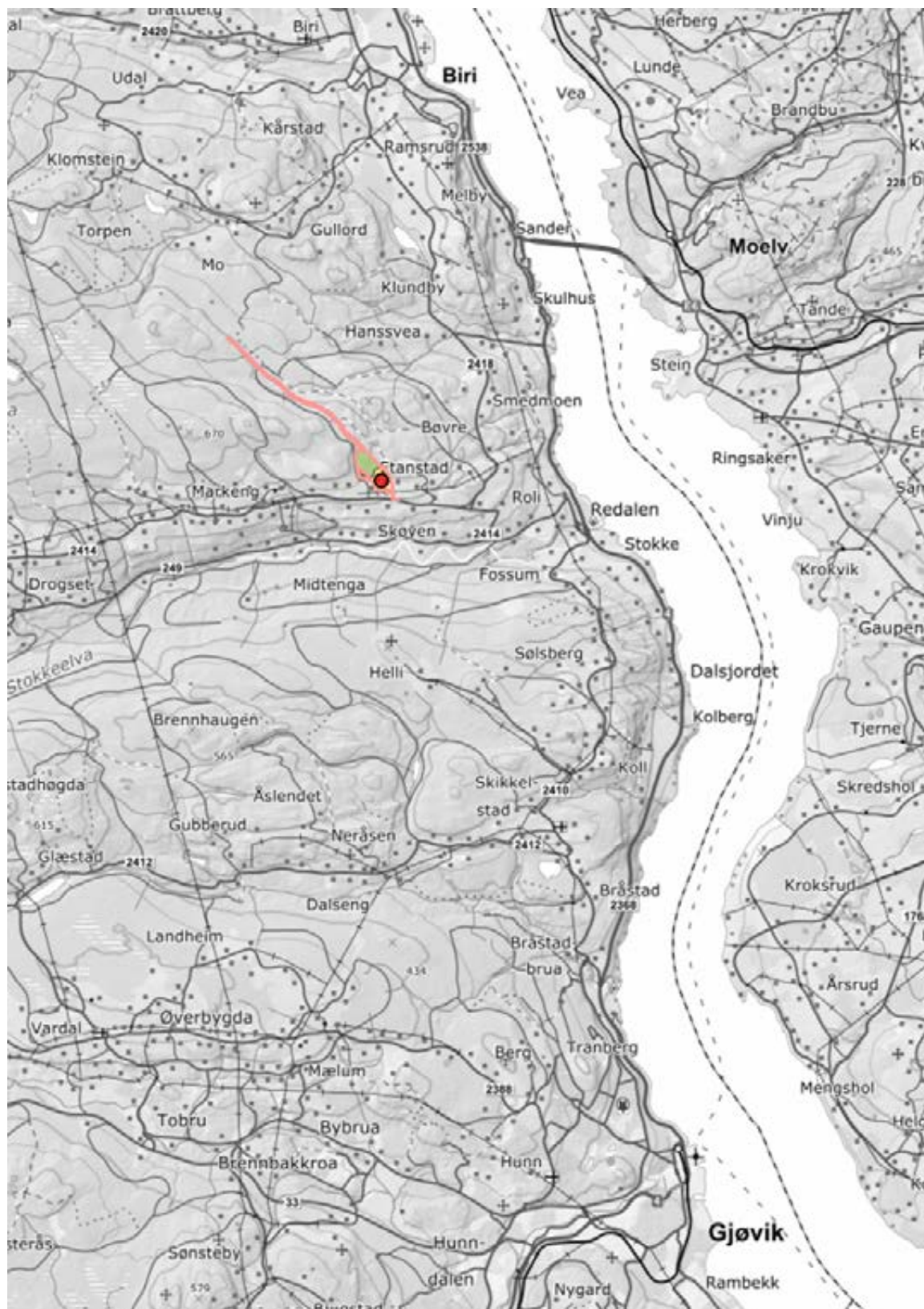
Det er ved beregningene og verdivurderingen sett hen til retningslinjer i Landbruks og matdepartementets rundskriv M-3/2002 og M-3/2017 vedrørende konsesjon, priskontroll og boplikt på landbrukseiendommer.

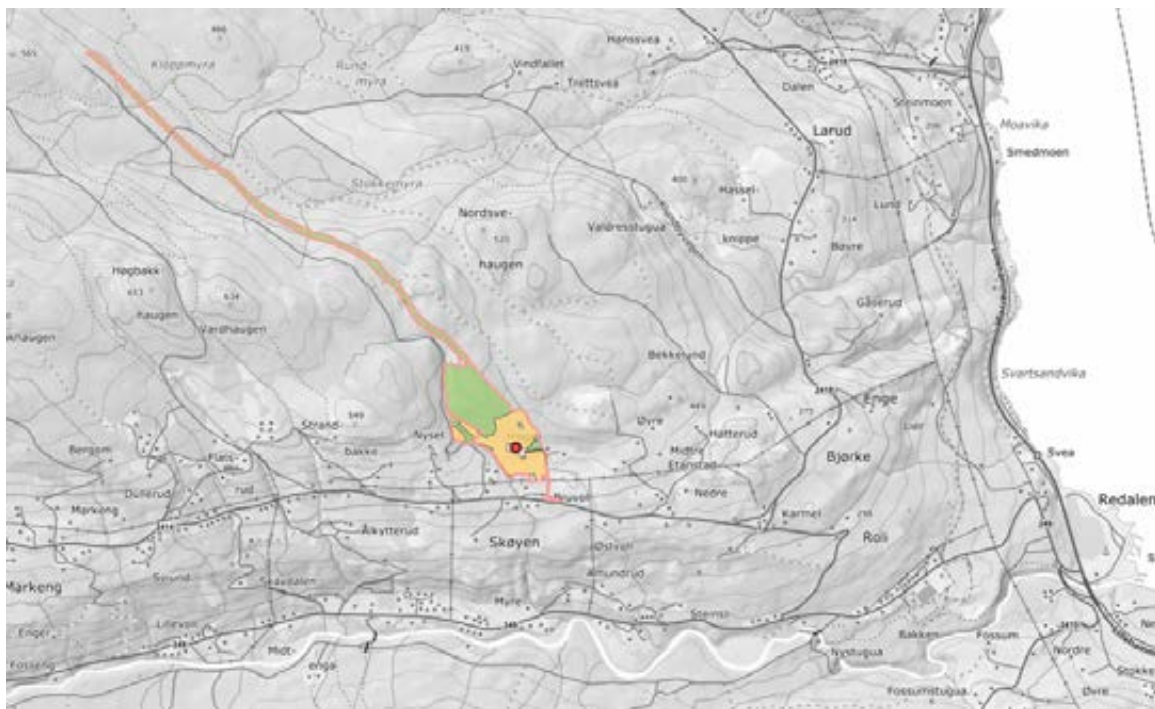
Fagernes 14.06.2026



Kristoffer Fodnes

**Kart over beliggenhet og arealene på eiendommen:**





Tunet er markert med blek rosa område. Tidligere hovedbygning som er fradelt er markert med rødt punkt.

Fulldyrket jord farget oransje.

Produktiv skog merket grønn.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 14.06.2026 kl. 22.29  
Oppdatert per: 14.06.2026 kl. 22.27

Kommune: 3407 GJØVIK  
Gnr: 199 Bnr: 4

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>1973/2573-1/19</b><br>11.04.1973 | <b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b><br>VEDERLAG: NOK 0<br>MJØLSTAD LEIF ODD<br>F.NR: 030940<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
|-------------------------------------|--|

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

|  |   |                |
|--|---|----------------|
| 2024/2140782-1/200<br>24.10.2024 21.00 | ** FREMTIDSFULLMAKT<br>GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>GJELDER: MJØLSTAD LEIF ODD<br>F.NR: 030940<br>Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt | 1973/2573-1/19 |
|--|---|----------------|

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>1939/902727-1/19</b><br>18.02.1939 | <b>ELEKTRISKE KRAFTLINJER</b><br>Rettighetshaver Gjøvik komm. E.Verk<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
|---------------------------------------|---|

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>1966/6642-1/19</b><br>01.12.1966 | <b>RETTSBOK</b><br>sak nr 14/1965 v. Vestoppland<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
|-------------------------------------|---|

### GRUNNDATA

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>1889/900014-1/19</b><br>01.08.1889 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3407 GNR:199<br>BNR:1 |
|---------------------------------------|---|

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>1927/900140-1/19</b><br>21.11.1927 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0502 GNR:199<br>BNR:22 |
|---------------------------------------|--|

|   |  |
|---|--|
| <b>2019/1395468-1/200</b><br>21.11.2019 12.46 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3407 GNR:199<br>BNR:68<br>ELEKTRONISK INNSENDT |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <b>2020/1744537-1/200</b><br>01.01.2020 00.00 | <b>OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING</b><br>TIDLIGERE: KNR:0502 GNR:199 BNR:4 |
|---|--|

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Verdioppstilling for landbrukseiendommen Skøienhagen, Gjøvik kommune, Innlandet:

Resultatet av verdiberegningene og vurderingene viser følgende enkeltverdier:

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| 3. Jordbruksareal        | kr 860.000,-   |
| 4. Skog og utmark        | kr 470.000,-   |
| 5.1 Hovedbygning         | kr 2.700.000,- |
| 5.2 Gammel driftsbygning | kr 220.000,-   |
| 5.3 Uthus                | kr 0,-         |
| Sum                      | kr 4.250.000,- |





Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er tekniske verdier.  
Verdiene her er satt skjønnsmessig og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper og veid mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Fagernes 14.06.2026



Kristoffer Fodnes

# Tilstandsrapport

 Våningshus  
 Øvre veg 245, 2836 BIRI  
 GJØVIK kommune  
 # gnr. 199, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 810 m<sup>2</sup> BRA-i: 288 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 19276-1976

Eiendomsverdi ref nr: JB1656

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Hagen



**ABACUS TAKST AS**

**NITO**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373

Medansvarlig

Ole Kristian Engeseth

Uavhengig Takstingeniør

ole.kristian.engeseth@abacustakst.no

994 93 320



# 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 fuktøk.

## 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET

Eneboligen har en landlig og barnevennlig beliggenhet langs Øvre Veg i Redalen. Tomten er solrik, og fra eiendommen er det flott utsikt mot nærområdet. Barnehage ligger i Redalen, som ligger ca 4 km unna, og barne og ungdomsskole ligger på Biri. Videregående skoler ligger på Gjøvik. Kort avstand til skog og mark og her er det gode muligheter til å benytte naturen til trim og rekreasjon. Til Gjøvik er det ca 17 km, og til Moelv er det ca 13 km.

## BEBYGGELSEN

Bygningen er oppført over to etasjer og delvis innredet loft i trekonstruksjoner på lav kjeller i natursteinsmur. Bygningen er tilbygget og totalrenovert i 1975. Yttervegger over terreng er utvendig kledd med stående og liggende panel. Vinduer i tre med isolerglass, isolert inngangsdør i tre og dør til terrasse og balkong med isolerglass og samme utseende som vinduene. Mønet tak er tekket med plater i metall. På eiendommen er det oppført et uthus og en låve.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Boligen inneholder vindfang, trapperom, bad, toalettrom, arbeidsrom, kjøkken, spisestue og stue med adkomst til terrasse. I andre etasje er det trapperom, gang, bad, toalettrom og 5 soverom. På loftet er det loftstue, gang og lagerrum. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst inneholder boder.

## STANDARD

Boligen har en normal standard og bærer preg av alderen. Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har panel og malte plater. Oppvarming med strøm og vedfyring. Se boligens energiattest. Naturlig til-luft, men uten avtrekk. Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, og sikringskap med automatsikringer.

## TOMTEN

Eiet tomt i skrånende terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er gruset gårdsplass og adkomstveg.

## Våningshus - Byggeår: 1923

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har vekslende liggende og stående bordkledning fra 1975. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre fra byggeår som er forsterket i 2000.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975. Enkelte vinduer har glass fra 2004.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 1975 og malt balkongdører i tre fra 1975 og 1983.

Balkong og terrasse i trekonstruksjoner.

Utvendig trapper i trekonstruksjoner.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og panel.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovner. Siste tilsyn datert 15.04.2024 med følgende anmerkninger:

Skorstein er ikke synlig på to sider, loft samt en side i andre etasje. Inspeksjonsmulighet opprettes.

Komfyr i kjeller anbefales koblet ifra skorstein og grue mures ned til gulv med tegl i samme dimensjon som skorstein, Sotluke monteres i bunn av skorstein.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ved fuktmåling i panel på betongvegger ble det målt 22% vektprosent.

Tilbygg har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen glatte dører.

Boligen oppvarmes med panelovner og vedfyring.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i andre etasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler og stråleovn på vegg. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, badekar og oppheng for dusj i badekar.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Sprekk i membran rundt rørgjennomføringer i gulv.

Bad/vaskerom i første etasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

# Beskrivelse av eiendommen

Gulvet har vinylbelegg. Det er montert stråleovn på vegg. Det er i tillegg takvarme som er defekt. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har vaskekum, utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Sprekk i membran rundt rørgjennomføringer i gulv.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er installert vannstoppeventil. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i første etasje med gulvstående toalett, servant, panelovn og naturlig ventilasjon. Toalettrom i andre etasje med servant, gulvstående toalett, panelovn og naturlig ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Ventilator på kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1923. Drenering rundt tilbygg er fra 1975. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1975. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er privat brønn. Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1975. Spredegrøfter flyttet ca2000. Det er oljetank av ukjent type, den er ikke vært i bruk siste 40 år. Oljetank er sanert av firma uten dokumentasjon. Oljetank er fra 1975.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Våningshus

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

Det foreligger ikke tegninger av loft eller kjeller

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

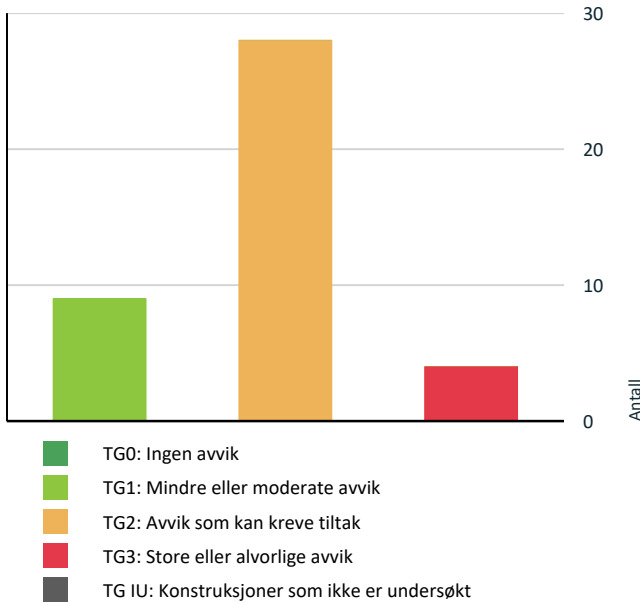
For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomte er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

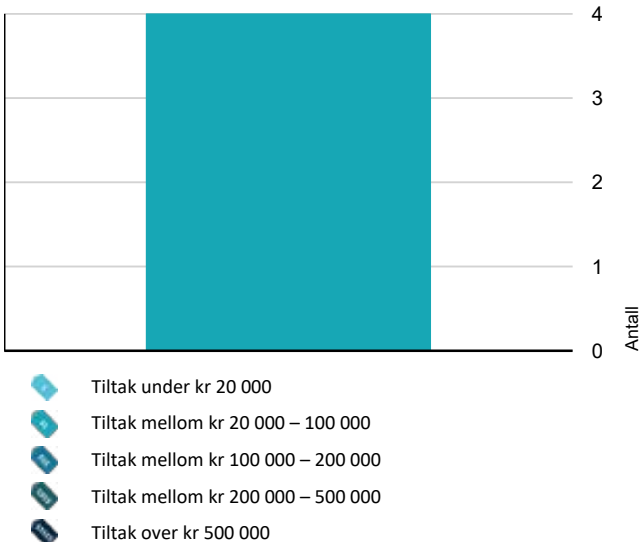
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus













#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  Tomteforhold > Septiktank  | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Tomteforhold > Oljetank  | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling                 | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv                              | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom            | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon        | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning               | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling      | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
|  Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon      | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.

Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energi rapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gjort.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



**Byggeår**  
1923

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

**Anvendelse**  
Bygningen benyttes som enebolig for eier.

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

**Vedlikehold**  
Eldre bygning som bærer preg av oppgraderingsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

| Tilbygg / modernisering |               |  |
|-------------------------|---------------|--|
| 1975                    | Tilbygg       | Tilbygg, utvendig etterisolering og nye vinduer. |
| 2000                    | Modernisering | Forsterket tak, nytt undertak og taktekkning.    |
| 2000                    | Modernisering | Nye spredegrøfter.                               |
| 1995                    | Modernisering | Nye overflater kjøkken og stue.                  |
| 2004                    | Modernisering | Byttet enkelte punkterte glass i vinduer.        |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har vekslende liggende og stående bordkledning fra 1975

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre fra byggeår som er forsterket i 2000.

**Vurdering av avvik:**

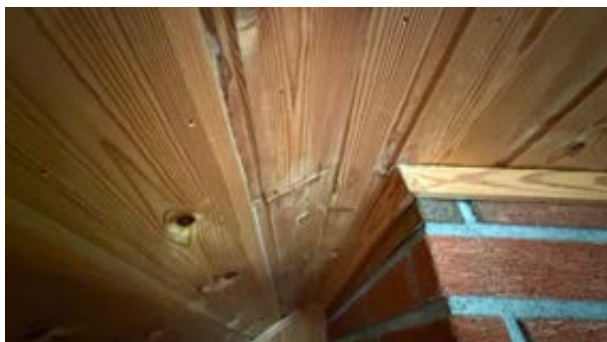
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Noe fuktskjolder rund gjennomføringer og i himling loftstue rundt pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975. Enkelte vinduer har glass fra 2004.

Årstall: 1975 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 1975 og malt balkongdører i tre fra 1975 og 1983.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong og terrasse i trekonstruksjoner.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapper i trekonstruksjoner.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og panel.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

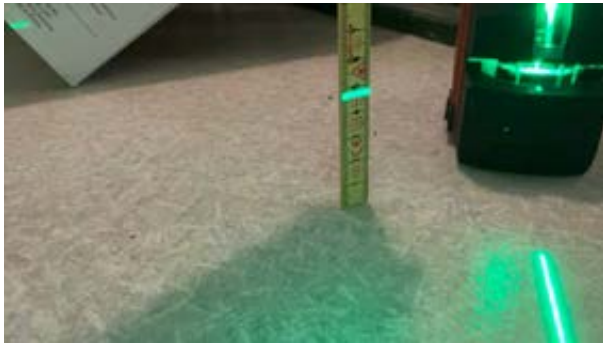
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovner. Siste tilsyn datert 15.04.2024 med følgende anmerkninger:  
Skorstein er ikke synlig på to sider, loft samt en side i andre etasje.  
Inspeksjonsmulighet opprettes.  
Komfyr i kjeller anbefales koblet ifra skorstein og grue mures ned til gulv med tegl i samme dimensjon som skorstein, Sotluke monteres i bunn av skorstein.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ved fuktmåling i panel på betongvegger ble det målt 22% vektprosent.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## TG 1 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Tilbygg har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen oppvarmes med panelovner og vedfyring.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstill: 1975



### 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Tapetskjøter er ikke tette

### Konsekvens/tiltak

- Utette kjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



### 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler og stråleovn på vegg. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, badekar og oppheng for dusj i badekar.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Sprekk i membran rundt rørgjennomføringer i gulv.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstell: 1975

Kilde: Eier



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Det er montert stråleovn på vegg. Det er i tillegg takvarme som er defekt. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har vaskeekum, utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Sprekk i membran rundt rørgjennomføringer i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er installert vannstoppeventil.

Årstall: 1977 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 2 ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett, servant, panelovn og naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



1 ETASJE > TOALETTRUM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom med servant, gulvstående toalett, panelovn og naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1975

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1975      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Ventilator på kjøkken.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

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.

**2016**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Alder på anlegget tilsier at det bør utføres en utvidet el-kontroll.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1923. Drenering rundt tilbygg er fra 1975.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårds plass.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1975. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er privat brønn.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1975. Spredegrøfter flyttet ca 2000.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Oljetank

### Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type, den er ikke vært i bruk siste 40 år. Oljetank er sanert av firma uten dokumentasjon. Oljetank er fra 1975.

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpent kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpent 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- 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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

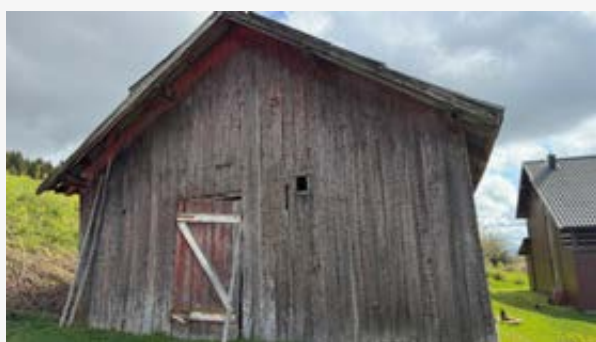
Det er utført radonmåling med tilfredsstillende resultat uten dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Låve



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

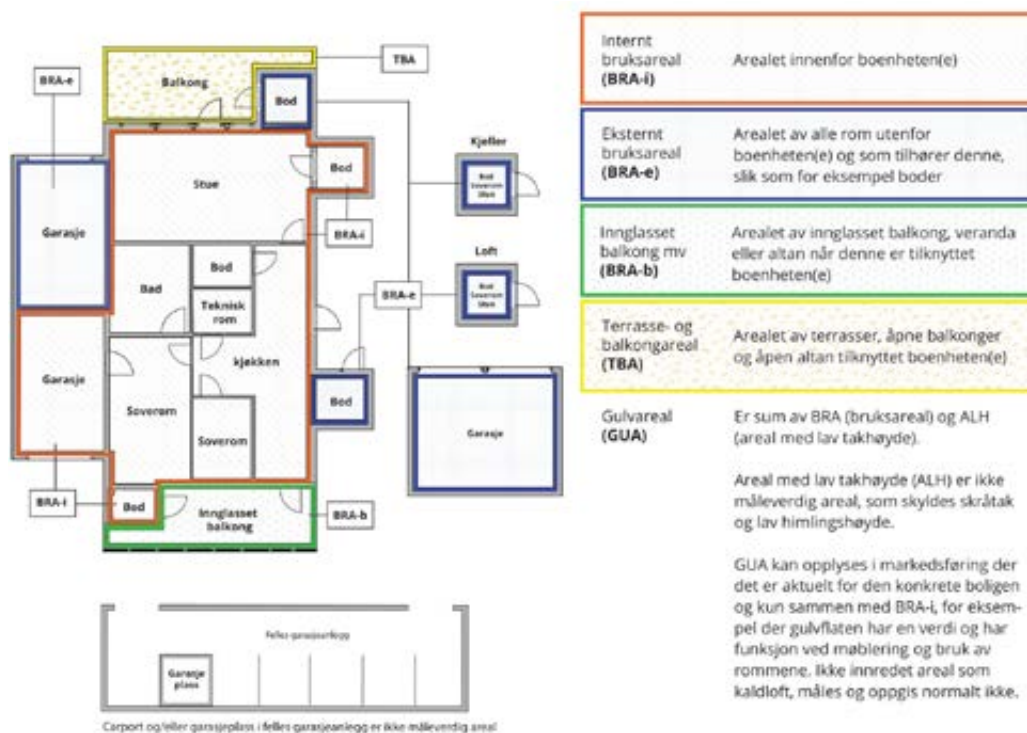
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Våningshus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 45                            |                             |                            | 45  |                                 | 28                          | 73              |
| 2 Etasje       | 87                            |                             |                            | 87  | 13                              |                             | 87              |
| 1 Etasje       | 101                           |                             |                            | 101 | 15                              |                             | 101             |
| Kjeller        | 55                            |                             |                            | 55  |                                 |                             | 55              |
| <b>SUM</b>     | <b>288</b>                    |                             |                            |     | <b>28</b>                       | <b>28</b>                   | <b>316</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>288</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft     | Loftstue, lagerrom, gang   |                             |                            |
| 2 Etasje | Trapperom, gang, bad, soverom 1, soverom 2, kott, toalettrom, soverom 3, soverom 4, soverom 5                  |                             |                            |
| 1 Etasje | Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, spise- og stue, bod, arbeidsrom, bad/vaskerom, stue 2, toalettrom |                             |                            |
| Kjeller  | Trapperom, boder   |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av loft eller kjeller

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 42                          |                            | 42  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>42</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>42</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Låve

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje 2       |                               | 310                         |                            | 310 |                                 |
| Etasje 1       |                               | 170                         |                            | 170 |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>480</b>                  |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>480</b>                    |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 2 |                            | Lagerrom                    |                            |
| Etasje 1 |                            | Lagerrom                    |                            |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                        | Rolle         |
|-----------|----------------------------------|---------------|
| 15.5.2026 | Ole Kristian Engeseth            | Takstingeniør |
|           | Mjølstad Leif Odd                | Kunde         |
|           | Solveig Karine Mjølstad Fossholt | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                   | Kilde                   | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| 3407 GJØVIK | 199  | 4    |      | 0    | 296193.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Øvre veg 245

#### Hjemmelshaver

Mjølstad Leif Odd

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Småbruket har en landlig og barnevennlig beliggenhet langs Øvre Veg i Redalen. Tomten er solrik, og fra eiendommen er det flott utsikt mot nærområdet. Barnehage ligger i Redalen, som ligger ca 4 km unna, og barne og ungdomsskole ligger på Biri. Videregående skoler ligger på Gjøvik.

Kort avstand til skog og mark og her er det gode muligheter til å benytte naturen til trim og rekreasjon.

Til Gjøvik er det ca 17 km, og til Moelv er det ca 13 km.

### Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

LNFR Nåværende tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag.

### Om tomten

Eiet tomt i skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Energirapport       | 28.05.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon | 15.05.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring       |            |           | Finnes ikke |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.05.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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,

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/1B1656>

## KLAGORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                   |
|---|-------------------|
| Meglerfirma   |                   |
| Notar Innlandet   |                   |
| Oppdragsnr.   |                   |
| 24-0041/26  |                   |
| Selger 1 navn   |                   |
| Solveig Karine Mjølstad Fossholt                                    |                   |
| Gateadresse   |                   |
| Øvre veg 245  |                   |
| Poststed  | Postnr            |
| BIRI  | 2836              |
| Er det dødsbo?  |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Avdødes navn  |                   |
| Er det salg ved fullmakt?   |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| Hjemmelshavers navn   | Leif Odd Mjølstad |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| Når kjøpte du boligen?  |                   |
| År  | 1973              |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                   |
| Antall år   | 53                |
| Antall måneder  | 5                 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                   |
| Forsikringsselskap  | Gjensidige        |
| Polise/avtalnr.   |                   |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

50 år siden bad /våtrom ble innredet

Arbeid utført av

Usikkert

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Til Gjøvik kommune

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye spredegrøfter ca 2000

Arbeid utført av

Kjenseth maskin

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært tilfeller av mus i kjeller og innredet loft som forventet utifra alder på hus, men aldri vært noe stort problem. Har tatt de musene med musefeller.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye automatsikringer fra 2016

Arbeid utført av

Knut's EL-service AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Husker ikke når forrige el-kontroll var

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei  Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet tak og forsterket takkonstruksjon ca år 2000

Arbeid utført av

Per Braathen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Innredet deler av loft på 1980-tallet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det finnes ikke radon, mangler dokumentasjon, tror det var litt før år 2000

21.1 Radonmåling

År

1999

Verdi

0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Da kjøkken og dagligstue ble pusset opp ble det lagt nytt gulv over det gamle gulvbelegget fordi det som lå der inneholder asbest.

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER                      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------------------------|--|----------------------------|--|
| Solveig Karine Mjølstad<br>Fossholt | ebeed528299339868e25<br>ea4959f7ff0b6f636c44 | 06.06.2026<br>10:18:08 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



**MJØLSTAD LEIF ODD**  
**ØVRE VEG 245, REDALEN**  
**2836 BIRI**

**15.04.2024**

## Tilsynsrapport

I medhold av Brann og eksplosjonsvernloven §11h, med tilhørende forskrift om brannforebygging §17, er det gjennomført tilsyn med fyringsanlegg den 15.04.2024 på Øvre veg 245-H0101. De materielle kravene til eier/bruker er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6.

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er ikke tilsynets ansvar å avdekke alle feil/mangler. Det er eiers og brukers ansvar å dokumentere at alle forhold knyttet til brannvernet er i orden. Denne rapporten beskriver avvik, anmerkninger og andre forhold som vi eventuelt har oppdaget under vårt besøk.

### Definisjoner

**Fyringsanlegg:** *Ildsted, sentralvarmekjel eller varmlufts aggregat der varme produseres ved forbrenning av fast, flytende eller gassformig brensel. Inkluderer også skorstein og eventuelt matesystem for brensel.*

**Avvik:** *Mangel på oppfyllelse av spesifiserte krav i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven § 6.*

**Anmerkning:** *Forhold som ikke omfattes av definisjonen på avvik, men som tilsynsmyndighetene mener er nødvendig å påpeke for å ivareta sikkerheten.*

**Andre forhold:** *Andre forhold som kan ha betydning for din brannsikkerhet.*

### Status

Det ble ved dette tilsynet avdekket følgende:

**Anmerkninger som du bør følge opp: (3)**

1. Skorstein

Dato: 15.04.2024

Gjelder: Røykløp Ukjent - 1/2-Stein Plassering: -

Saksbehandler: Ronny Dalheim

Beskrivelse: Skorstein er ikke synlig på to sider, loft samt en side i andre etg. Inspeksjonsmulighet opprettes.
2. Skorstein

Dato: 15.04.2024

Gjelder: Røykløp Ukjent - 1/2-Stein Plassering: -

Saksbehandler: Ronny Dalheim

Beskrivelse: Komfyr i kjeller anbefales koblet ifra skorstein og grue mures ned til gulv med tegl i samme dimensjon som skorstein. Sotluke monteres i bunn av skorstein.

3. Ildsted

Dato: 15.04.2024

Gjelder: Ildsted Jøtul AS - Jøtul 602 Plassering: 2 etasje

Saksbehandler: Ronny Dalheim

Beskrivelse: Deffekt Ildsted skiftes eller repareres hvis det tas i bruk

**Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet: (0)**

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

For spørsmål vedrørende tilsynet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen

Ronny Dalheim  
*Brannforebygger – forebyggende avdeling*

Gjøvik Brann- og redningsvesen  
E-post: [ronny.dalheim@gjovik.kommune.no](mailto:ronny.dalheim@gjovik.kommune.no)  
Telefon: 92406090  
[www.gjovik.kommune.no](http://www.gjovik.kommune.no)



# SITUASJONSKART

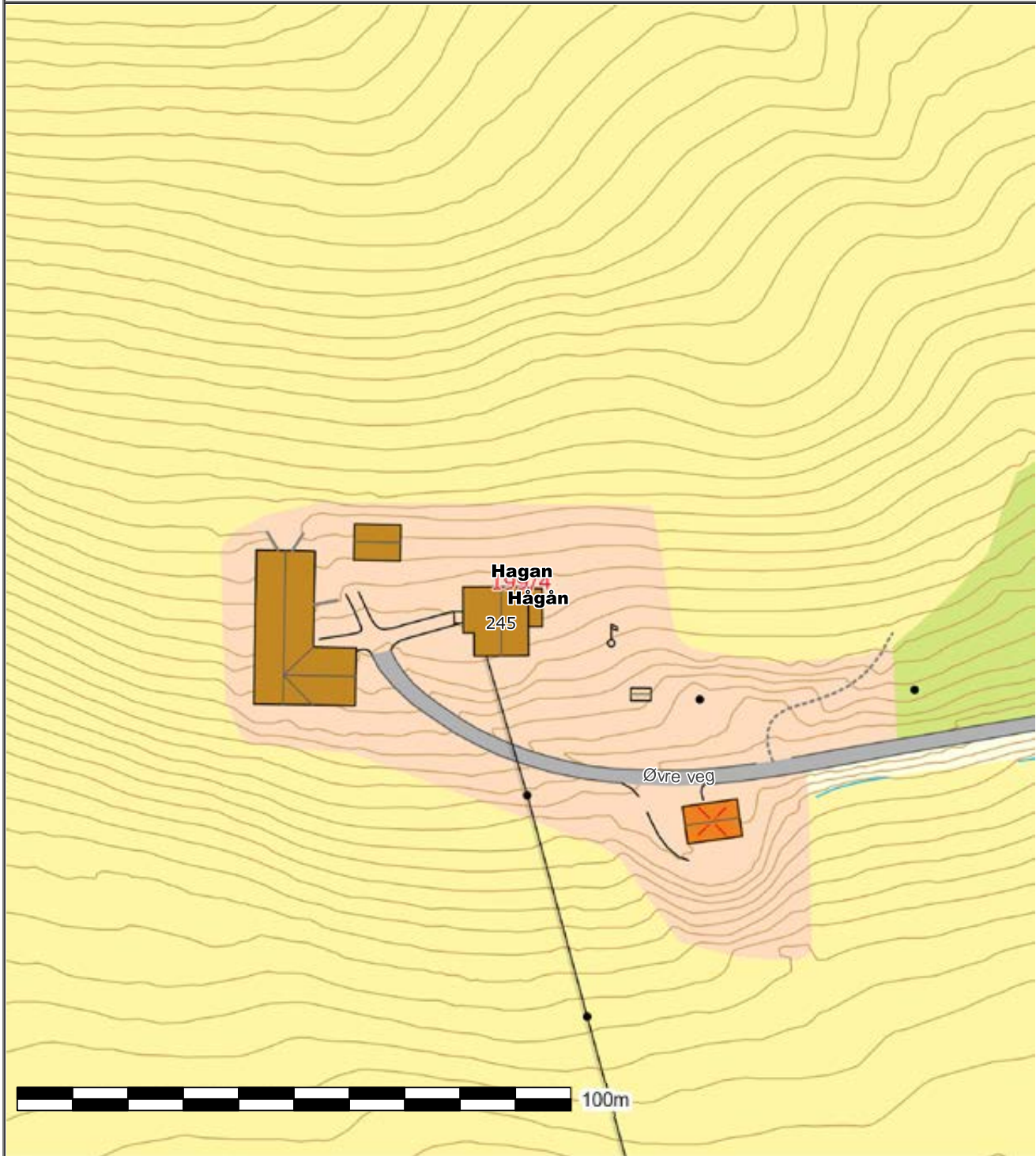


|                  |  |        |        |        |
|------------------|--|--------|--------|--------|
| Eiendom:         | Gnr: 199   | Bnr: 4 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|                  | Adresse: Øvre veg 245, 2836 BIRI                 |        |        |        |
| Hj.haver/Fester: | MJØLSTAD LEIF ODD, Gartnerløkka 24A, 2821 GJØVIK |        |        |        |

**GJØVIK  
KOMMUNE**

Dato: 12/5-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3407-199/4, Øvre veg 245, 2836 BIRI



### Risiko

| Navn                                      | Sist oppdatert | Status |
|---|----------------|--------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 20.04.2026     | Risiko |
| Aktsomhetsområder for snøskred            | 23.02.2026     | Risiko |
| Radonutsatt område                        | 04.05.2026     | Risiko |



### Vær oppmerksom på

| Navn                            | Sist oppdatert | Status         |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Flomfaresoner                   | 20.04.2026     | Vær oppmerksom |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 04.05.2026     | Vær oppmerksom |
| Støysoner                       | 08.05.2026     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn   | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|--|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 2.4 km                    |
| Forurenset grunn   | 04.05.2026     | Ikke funnet | 2.9 km                    |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 09.05.2026     | Ikke funnet | 0.13 km                   |
| Kvikkleire   | 04.05.2026     | Ikke funnet | 1.4 km                    |
| Skredfaresoner   | 04.05.2026     | Ikke funnet | 7.5 km                    |
| Stormflo   | 06.04.2026     | Ikke funnet | 107.7 km                  |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 20.04.2026

Aktsomhetsområde

Nei

Ja



### Tegnforklaring



Potensielt utløpsområde

### Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)





## Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 23.02.2026

Aktsomhetssone for snøskred    Nei    S3    **S2 uten skogeffekt**    S2 med skogeffekt



### Tegnforklaring

|   |  |   |   |   |                                     |
|---|--|---|---|---|-------------------------------------|
|  | Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt |  | Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt |  | Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3) |
|  | Skog som reduserer skredfare                       |   |   |   |                                     |

### Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.






Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Flomfaresoner

|                           |              |             |           |          |
|---------------------------|--------------|-------------|-----------|----------|
| Sist sjekket:             | 20.04.2026   |             |           |          |
| Aktsomhetsområde for flom | Nei          | Ja          |           |          |
| Gjentaksintervall flom    | Nesten aldri | 500-1000 år | 50-200 år | 10-20 år |



### Tegnforklaring

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  Vann / elv                |  Flom - gjentakintervall 10-20 år |  Flom - gjentakintervall 50-200 år |  Flom - gjentakintervall 500-1000 år |
|  Aktsomhetsområde for flom |  |   |   |

### Beskrivelse

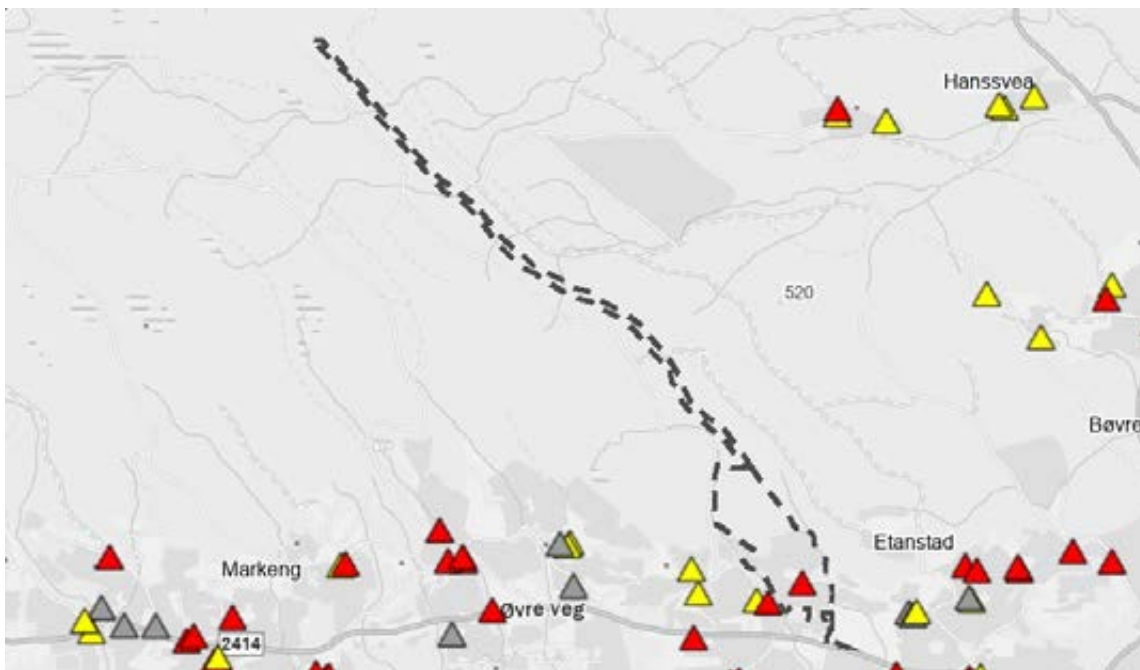
Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Kulturminner - SEFRAK-bygninger

|                                |            |    |
|--------------------------------|------------|----|
| Sist sjekket:                  | 04.05.2026 |    |
| Ruiner eller fjernede objekter | Nei        | Ja |
| Meldepliktige bygg             | Nei        | Ja |
| Andre SEFRAK-bygg              | Nei        | Ja |



### Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt
     
 
 Annet SEFRAK-bygg
     
 
 Meldepliktig bygg

### Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 04.05.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.


Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

|                    |            |              |              |
|--------------------|------------|--------------|--------------|
| Sist sjekket:      | 08.05.2026 |              |              |
| Støy fra veg       | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra jernbane  | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra lufthavn  | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra skytefelt | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |



### Tegnforklaring

|   |              |   |              |
|---|--------------|---|--------------|
|  | Gul støysone |  | Rød støysone |
|---|--------------|---|--------------|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den} > 65 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55 \text{ dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den} > 68 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 58 \text{ dB}$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg





# Nabolagsprofil

Øvre veg 245

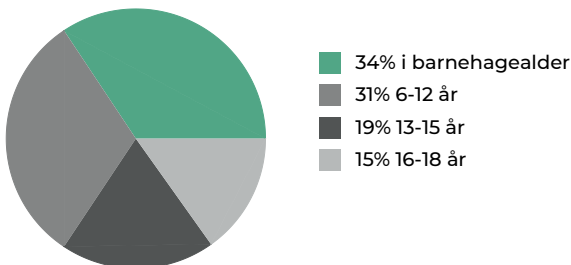
## Offentlig transport

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 🚶 Skøyen                 | 1 min 🚶      |
| Linje 410, 413, 414, 417 | 0.4 km       |
| 🚶 Moelv stasjon          | 16 min 🚶     |
| Linje F6, RE10, RE11     | 13.5 km      |
| ✈ Oslo Gardermoen        | 1 t 17 min 🚶 |

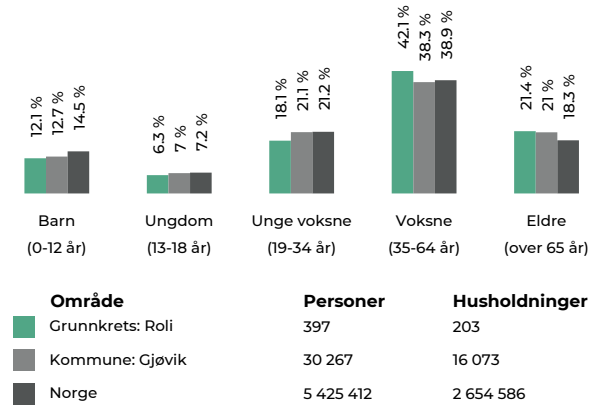
## Skoler

|  |          |
|--|----------|
| Biri barneskole (1-7 kl.)                  | 11 min 🚶 |
| 294 elever, 18 klasser                     | 10.5 km  |
| Lundstein skole (1-7 kl.)                  | 13 min 🚶 |
| 42 elever, 4 klasser                       | 12.5 km  |
| Snerthingdal skole (1-10 kl.)              | 15 min 🚶 |
| 172 elever, 14 klasser                     | 13.5 km  |
| Biri ungdomsskole (8-10 kl.)               | 11 min 🚶 |
| 129 elever, 10 klasser                     | 10.5 km  |
| Statens gartner- og blomsterdekoratørsk... | 18 min 🚶 |
| 80 elever, 7 klasser                       | 16 km    |
| Gjøvik videregående skole                  | 18 min 🚶 |
| 1050 elever                                | 16.8 km  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

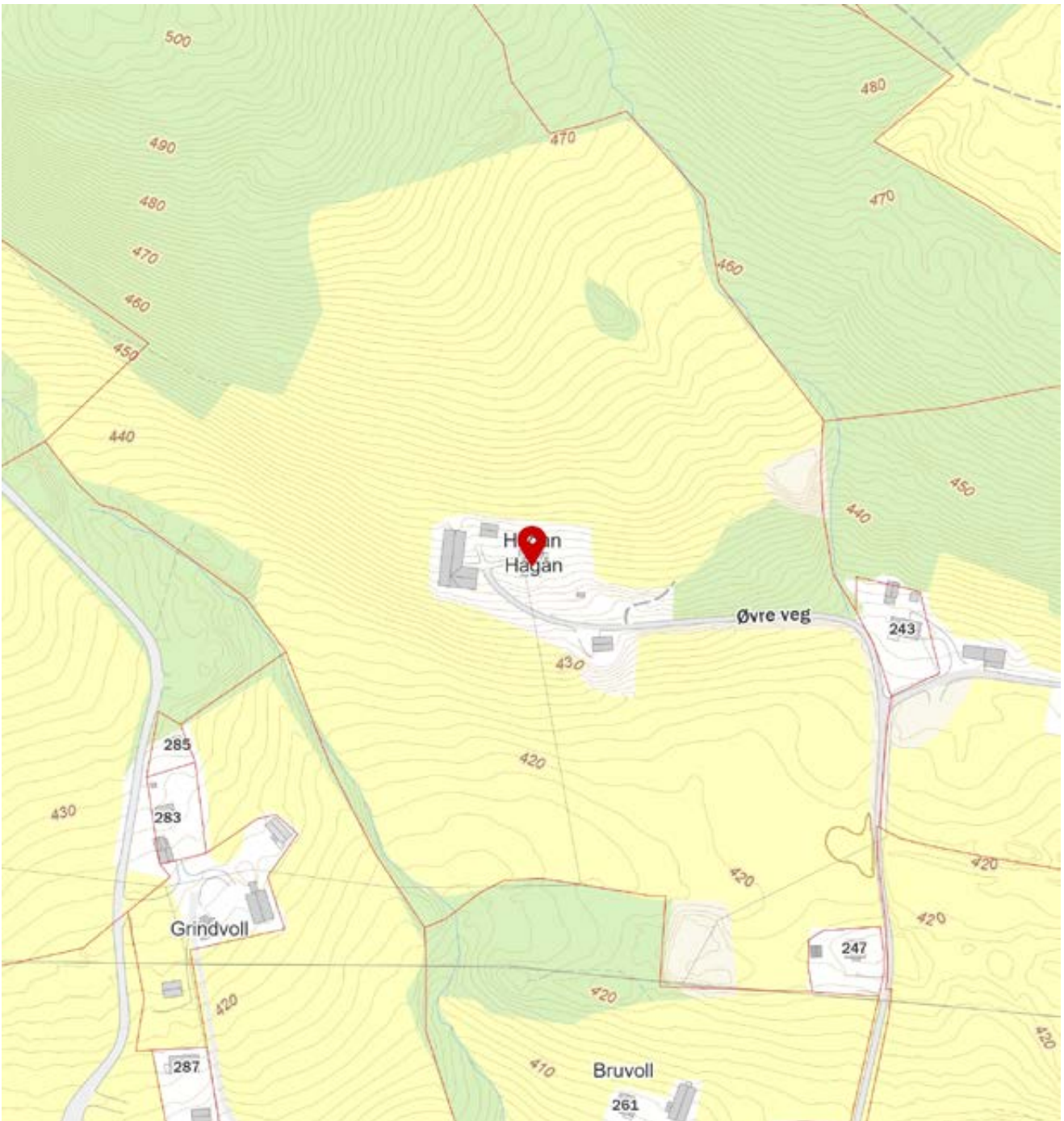
|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Diseth FUS bhg.- Rolidbakken (1-5 år) | 4 min 🚶  |
| 33 barn                               | 3.8 km   |
| Nordby gårdsbarnehage Biri (1-5 år)   | 8 min 🚶  |
| 34 barn                               | 8.4 km   |
| Diseth FUS barnehage (0-5 år)         | 10 min 🚶 |
| 55 barn                               | 10.8 km  |

## Dagligvare

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Coop Extra Biri | 10 min 🚶 |
| Post i butikk   | 10.4 km  |
| Kiwi Biri       | 10 min 🚶 |
| PostNord        | 10.4 km  |

## Sport

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| ⚽ Eidsiva Stadion        | 4 min 🚶  |
| Fotball                  | 3.9 km   |
| ⚽ Dalheim skole balløkke | 4 min 🚶  |
| Ballspill                | 3.8 km   |
| 🏊 NEXT Biri              | 10 min 🚶 |
| 🏊 Honne Gym              | 12 min 🚶 |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

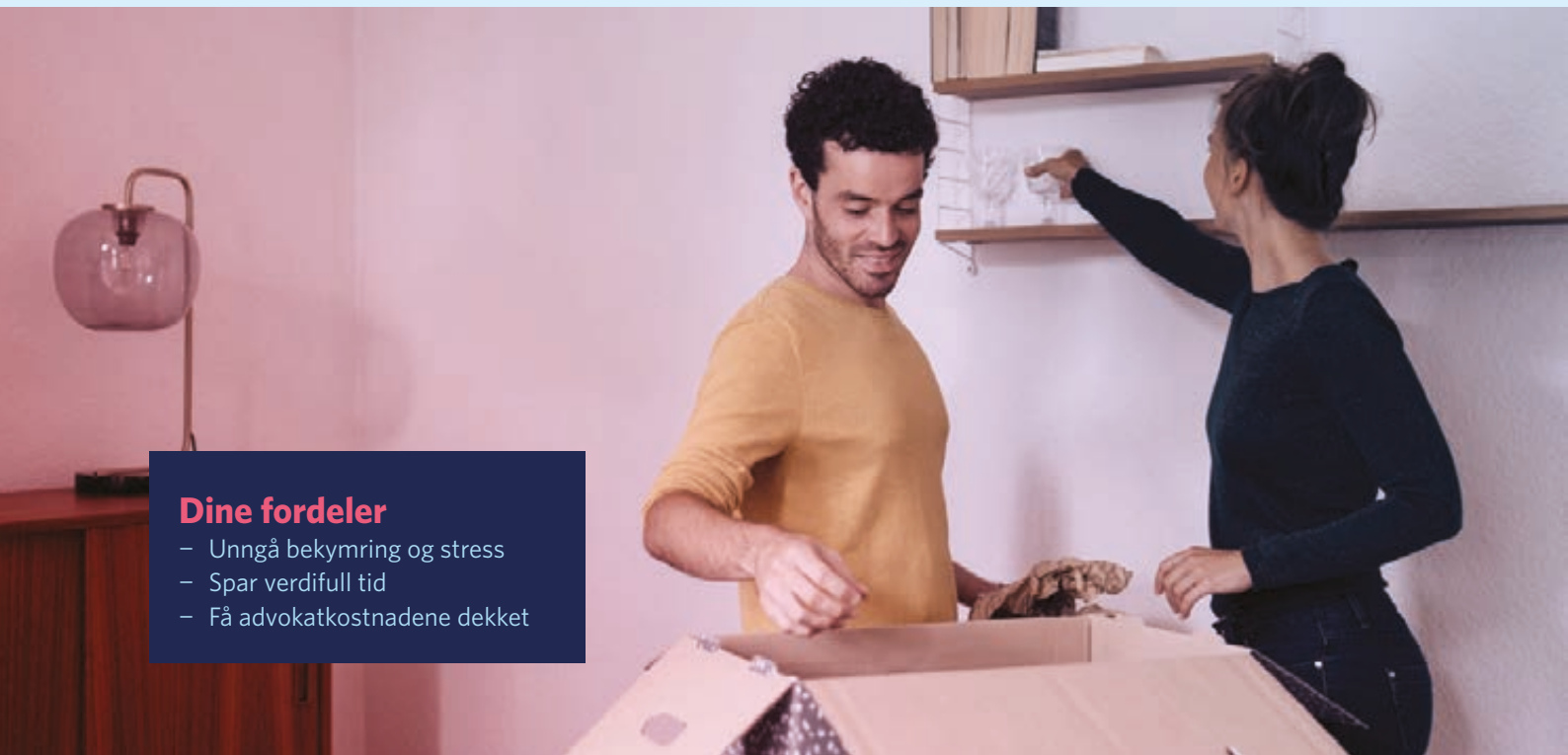
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - 14. POSTKASSE** medfølger.
  - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

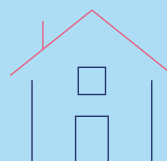
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 24-0041/26

Adresse: Øvre veg 245, 2836 BIRI, gnr. 199, bnr. 4 og 24 i  
Gjøvik kommune.

Kontaktperson: Ole André H-Olsen

Tlf: 40024444

Epost: oa@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.06.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)