Tilstandsrapport

Enebolig

Odnesvegen 626, 2822 BYBRUA

GJØVIK kommune

gnr. 20,20, bnr. 44,66, snr. 0,0

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1148 **Eiendomsverdi ref nr:** XS3157

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

ENERGIMERKE

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

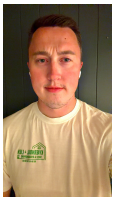
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opplyst oppført i 1955, med senere tilbygg som iht. matrikkelopplysninger er registrert tatt i bruk i 1993, samt tilhørende garasje. Boligen har gjennomgående eldre standard og bærer preg av alder, bruksslitasje og etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Det er registrert flere forhold som må påregnes fulgt opp, både utvendig, innvendig og knyttet til konstruksjoner under terreng. Tilbyggets registrerte bygge-/brukshistorikk fremgår av matrikkelopplysninger med rammetillatelse fra 1991 og registrert tatt i bruk i 1993.

Utvendig er det registrert vedlikeholdsbehov på taktekking, beslag, takrenner, trekledning, vinduer og ytterdører. Takoverbygget på boligens fremside har skjevheter og tegn til bevegelse. Kaldtloftet er kun visuelt inspisert fra loftslukene på grunn av manglende egnet tilkomst. Terrasser og rekkverk har stedvis vedlikeholds- og sikkerhetsmessige forhold som bør utbedres.

Innvendig er det registrert generell bruksslitasje, knirk og skjevheter i gulv og etasjeskillere, samt enkelte riss og sprekker i overflater. Det er også registrert forhold ved innvendige dører, trapp, pipe og ildsted, samt spor etter mus i kjelleren. Radonnivået er ukjent da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.

Kjelleren har tydelige fuktutslag på gulv og vegger. Forholdet må sees i sammenheng med utvendig drenering, fuktsikring og terrengforhold. På bakgrunn av registrert fuktbelastning må det påregnes nærmere undersøkelser og utbedring av fuktrelaterte forhold.

Badet er opplyst å være fra slutten av 1990-tallet og har høy alder, sprukne fliser, mangelfulle fuger og manglende ventilasjon. Det må påregnes fullstendig oppgradering/renovering av våtrommet. Kjøkkenet har eldre innredning og mangler mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner består blant annet av eldre kobberrør, avløpsrør i plast, naturlig ventilasjon, luft-til-luft varmepumpe fra 2017 og varmtvannsbereder fra 2024. Ventilasjonen er mangelfull, særlig som følge av manglende avtrekk fra bad og kjøkken.

Utvendig drenering og fuktsikring har mangler, og terrenget har stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Deler av grunnmuren var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av terrengnivå. Terrassekonstruksjonene har stedvis mangelfull fundamentering og oppklossing med treverk. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020–2032 og er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen er også berørt av faresone for flomfare. Kommunale vann- og avløpsledninger krysser eiendommen, og kommunen opplyser at dette kan ha betydning for eventuell fremtidig bebyggelse.

Samlet fremstår boligen som en eldre bolig med behov for løpende vedlikehold og flere større oppgraderinger. De mest vesentlige forholdene er knyttet til fukt i kjeller og drenering/fuktsikring, våtrommet, manglende kjøkkenavtrekk samt enkelte utvendige vedlikeholds- og konstruksjonsmessige forhold.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak tekket med profilerte metallplater. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning. Takrenner og nedløp er utført i metall. Boligen har vinduer hovedsakelig med 2-lags isolerglass av varierende alder, samt ytter- og balkongdører med isolerglass. Det er terrasse i trekonstruksjon på fremsiden og mindre balkong/terrasse på baksiden. På fremsiden er det også etablert takoverbygg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat, tregulv, tepper og gulvbelegg, mens vegger og himlinger har blant annet tapet, trepanel, panelplater og malt strie. Etasjeskillere er hovedsakelig utført som trebjelkelag. Boligen har innvendig trapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen samt malte fyllingsdører og finerdører. Boligen har teglsteinspipe med kombinert ved- og parafinovn i stuen og åpen peis i kjelleren.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst å være fra slutten av 1990-tallet. Rommet har flislagte gulv og vegger samt himlingsplater. Badet er innredet med gulvmontert toalett, dusjhjørne, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har eldre kjøkkeninnredning med kombinasjon av glatte og profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er oppvaskkum i stål og opplegg for oppvaskmaskin, samt plass for komfyr og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber, mens synlige avløpsledninger hovedsakelig er utført i plast. Boligen har naturlig ventilasjon med lufttilførsel via ventiler i vinduer. Oppvarming suppleres med luft-til-luft varmepumpe fra 2017. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller og produsert i 2024. Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført med synlig ledningsopplegg, og sikringsskapet har en kombinasjon av skrusikringer og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren på den opprinnelige delen av boligen er utført i betongstein, mens tilbygget har grunnmur av lettklinkerblokker. Byggegrunnens beskaffenhet og dreneringens alder er ukjent. Det er synlig grunnmursbeskyttelse med knotteplast på tilbygget.

Beskrivelse av eiendommen

Terrenget rundt boligen er varierende utformet og stedvis relativt flatt. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger i plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygget. Tegningene viser også enkelte planlagte endringer i planløsningen i den opprinnelige delen av boligen som ikke ble gjennomført. Dagens planløsning i den opprinnelige delen samsvarer derfor ikke fullt ut med planløsningen som er vist på tegningene for tilbygget. Det foreligger ikke fremlagte tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som viser den opprinnelige planløsningen. Eier opplyser at planløsningen i den opprinnelige delen ikke er endret siden byggeår. Godkjent bruk og opprinnelig planløsning i denne delen har derfor ikke vært mulig å verifisere mot godkjente tegninger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

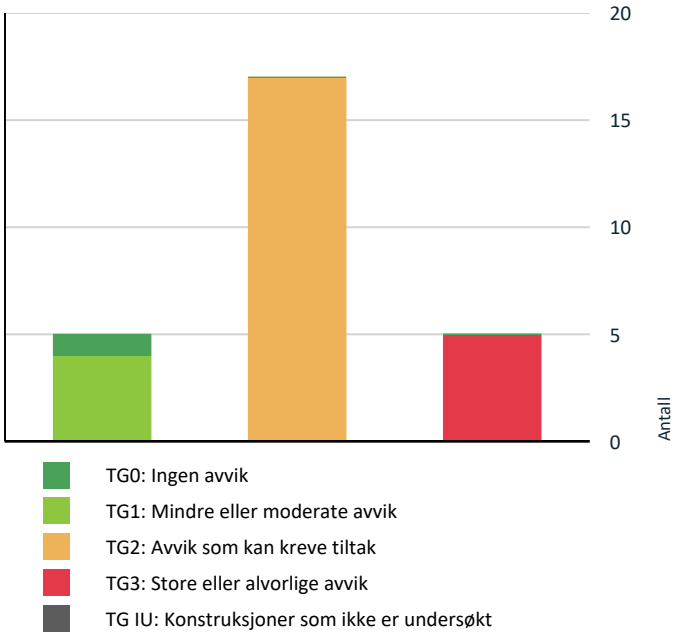
Det er ikke fremlagt tegninger for bygningen.

Odnesvegen 626, 2822 BYBRUA
Gnr 20 - Bnr 44
3407 GJØVIK

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

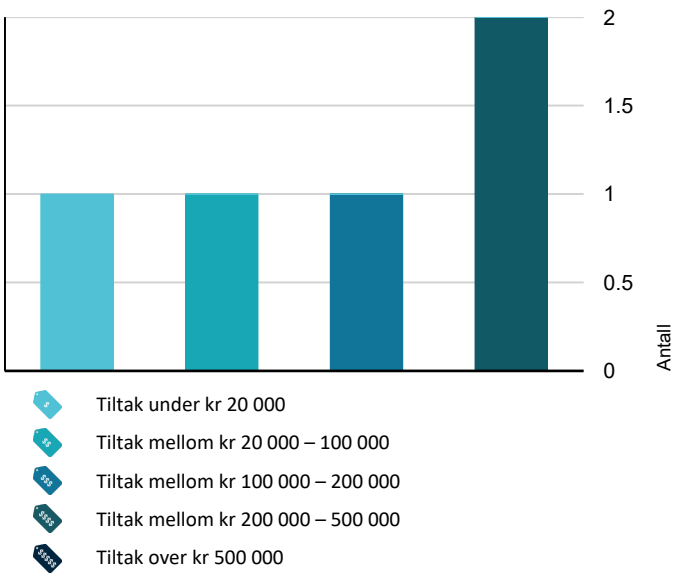
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dør i kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på takflater hvor dette er nødvendig av hensyn til personsikkerhet. Gå til side
- Rekkverk har lavere høyde enn dagens krav til fallsikring.
- Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav til fallsikring.
- Det er ikke dokumentert utført radonmåling, og radonnivået i boligen er derfor ukjent.
- Det er registrert kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrert avstand er i samsvar med ildstedets krav til sikkerhetsavstand.
- Det er registrert store åpninger i rekkverket, som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå for fallsikring.
- Det mangler håndløper på vegg langs trappeløpet.
- Det mangler røykvarsler i loftsetasjen.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



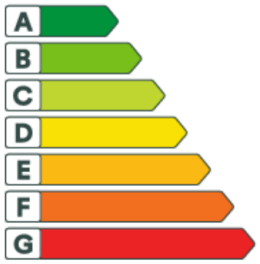
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

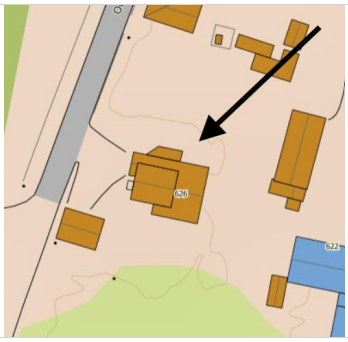
Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Basert på opplysninger fra kontaktperson.

Anvendelse
Boligformål

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligens takflater er tekket med profilerte metallplater. Taktekkingens alder varierer mellom de ulike takflatene. Overbygget terrasse er tekket med transparente takplater i plast. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige områder.

Det er opplyst i egenerklæringen at taktekkingen på boligens fremside ble skiftet i 2018 av faglært virksomhet som følge av en forsikringssak. Dokumentasjon på arbeidet er ikke fremlagt

Vurdering av avvik:

• Deler av taktekkingen har værslitasje og preg av alder.

• Det er registrert mangelfull utførelse og avslutning ved toppbord og mot vegg, hvor taktekkingen ikke gir tilfredsstillende inntekking.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes vedlikehold og lokale utbedringer av taktekkingen. Mangelfull avslutning ved toppbord bør utbedres slik at konstruksjonen får tilfredsstillende beskyttelse mot nedbør.

Mangelfulle avslutninger og svekket taktekking kan over tid medføre økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Toppbordet dekker ikke kanten på taktekkingen.



Mangelfull avslutning mot vegg.



Varierende slitasjegrad på taktekkingen.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Vindskier og toppbord er utført i tre. Taket har beslag i tilknytning til avslutninger og gjennomføringer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull innfesting og deformasjoner på enkelte takrenner og nedløp.

• Enkelte vindskier og toppbord har sprekker, værslitasje og stedvise råteskader. Det er også registrert mangelfulle beslag/avslutninger enkelte steder.

• Taknedløp har ikke tilfredsstillende bortledning av overvann fra grunnmuren.

• Det mangler snøfangere på takflater hvor dette er nødvendig av hensyn til personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Skadde og mangelfulle deler av takrenner, nedløp, vindskier, toppbord og beslag bør utbedres eller skiftes etter behov. Mangelfull utførelse kan medføre redusert levetid og økt risiko for fuktbelastning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Takvann bør ledes kontrollert bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur og kjeller.

Det bør etableres snøfangere på aktuelle takflater for å redusere risikoen for snø- og isras.


Skader på vindskiene.


Manglende taknedløp.


Indikasjon på utett endelokk.


Manglende toppbordbeslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon. Loftsetasjen består av en kombinasjon av skråhimlinger og kaldt loft. Det er adkomst til kaldloftet via loftsluker, men det manglet stige eller annen egnet tilkomst på befaringstidspunktet. Kaldloftet er derfor kun visuelt inspisert fra etasjen under gjennom loftslukene.

Vurdering av avvik:
• Kaldtloftet er ikke inspisert ved fysisk adkomst, da det manglet egnet stige/tilkomst på befaringstidspunktet. Inspeksjonen er derfor begrenset, og konstruksjonens tilstand i øvrige deler av kaldtloftet har ikke vært mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere inspeksjon av kaldtloftet når egnet tilkomst er etablert. Den begrensede inspeksjonen medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i områder som ikke var synlige fra loftslukene, og eventuelle skjulte avvik eller skader kan ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående utvendig trekledning. På boligens fremside er det etablert et takoverbygg understøttet av søyle.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull lufting bak trekledningen, samt stedvis manglende musesikring ved nedkant av kledningen.

Tilstandsrapport

• Ved takoverbygget på boligens fremside er det registrert skjevheter og tegn til bevegelse. Takoverbygget har løsnet noe fra hovedbygningen, og understøttende søyle står ute av lodd.

• Det er registrert værslitt ytterkledning med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Ytterkledningen bør vedlikeholdes og overflatebehandles, og skadde bord bør skiftes etter behov. Manglende vedlikehold vil kunne medføre videre nedbrytning og redusert levetid på trekledningen.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og musesikring ved nedkant av kledningen. Mangelfull lufting kan øke fuktbelastningen bak kledningen, mens manglende musesikring øker risikoen for at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Årsaken til skjevhetene og bevegelsen i takoverbygget bør undersøkes nærmere. Konstruksjonen bør rettes og sikres på fagmessig måte. Videre bevegelse kan medføre økte deformasjoner og skader på konstruksjonen og innfestingene.



Takoverbygg fremstår med skjevheter.



Det ser ut til at takoverbygget har beveget seg noe fra ytterveggen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak vinduer med 2-lags isolerglass. De fleste vinduene er datert 1992, mens enkelte vinduer er datert 1976. I kjelleren er det eldre vinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje og vedlikeholdsbehov på enkelte vinduer.

• Det er registrert tegn til innvendig kondens/fuktbelastning på enkelte vinduer.

• Enkelte vinduer og isolerglass er av eldre dato og har på bakgrunn av alder usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og lokale utbedringer av værslitte vinduer. Vinduer med kondens-/fuktbelastning bør følges opp, og årsaken til kondens bør vurderes i sammenheng med ventilasjon, temperatur og luftfuktighet i boligen.

På grunn av alder og registrert slitasje må utskifting av enkelte vinduer påregnes over tid. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.





Tegn til fuktbelastning i vinduskarmer.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har hovedytterdør med isolerglass. Det er balkongdører med isolerglass, hvor de enkelte er datert 1975, 1992 og 1993.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje og vedlikeholdsbehov på enkelte ytterdører.

• Det er registrert utettheter mellom dørblad og karm på enkelte dører.

Tilstandsrapport

• Det er registrert tegn til innvendig kondens/fuktbelastning på enkelte dører.

• Flere av dørene er av eldre dato og har på bakgrunn av alder og registrert slitasje usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og justering av ytterdørene etter behov. Utettheter mellom dørblad og karm kan medføre trekk, varmetap og økt fuktbelastning på omkringliggende materialer.

Årsaken til kondens bør vurderes i sammenheng med ventilasjon, temperatur og luftfuktighet i boligen. På grunn av alder og registrert slitasje må utskifting av enkelte ytterdører påregnes over tid.

TG 3 Dør i kjeller

Beskrivelse

I kjelleren er det eldre ytterdører i trekonstruksjon. Det er også en ytterdør med adkomst via utvendig kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende slitasje og råteskader på ytterdør i kjeller. Døren er skrudd igjen og er ikke funksjonell som dør.

• Ytterdør ved kjellertrapp er plassert lavt i forhold til tilstøtende terrassekonstruksjon, noe som vanskeliggjør normal bruk av døren.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet og ikke-funksjonell ytterdør må påregnes skiftet. Ved utskifting bør tilslutninger og omkringliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle fuktrelaterte skader.

Forholdet ved ytterdør/kjellertrapp bør utbedres slik at døren får tilfredsstillende og praktisk adkomst. Nødvendig tiltak må vurderes i sammenheng med terrasse og terrengnivå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

På boligens fremside er det terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue og ved hovedinngang. På boligens bakside er det en mindre balkong/terrasse med adkomst fra soverom. Konstruksjonene er utført i impregnert treverk med rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje og vedlikeholdsbehov på terrassene.

• Rekkverk har lavere høyde enn dagens krav til fallsikring.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk bør forhøyes eller utbedres for å oppnå tilfredsstillende fallsikring. For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall fra terrasse/balkong.

Værslitte treoverflater bør vedlikeholdes og overflatebehandles, og skadde komponenter skiftes etter behov for å begrense videre nedbrytning.





Tilstandsrapport

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp i tilknytning til inngangsparti/kjelleradkomst.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav til fallsikring.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket bør forhøyes eller utbedres for å oppnå tilfredsstillende fallsikring. For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av laminat, tregulv, tepper og gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert generell bruksslitasje og vedlikeholdsbehov på enkelte gulvoverflater.

• Det er registrert stedvis knirk i gulv i hovedetasjen og loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Slitte gulvoverflater bør vedlikeholdes eller fornyes etter behov.

Knirk kan skyldes bevegelser mellom gulvmaterialer og underliggende konstruksjon. Forholdet har i hovedsak bruksmessig betydning, og nærmere undersøkelser må utføres dersom årsaken ønskes avklart og utbedret.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegg- og himlingsoverflater består hovedsakelig av tapet, trepanel, panelplater og malt strie.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert generell bruksslitasje og vedlikeholdsbehov på enkelte overflater.

• Det er registrert enkelte riss og sprekker i vegg- og himlingsoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør vedlikeholdes, repareres eller fornyes etter behov.

Riss og sprekker bør følges opp og utbedres ved behov. Dersom sprekkene utvikler seg over tid, bør årsaken undersøkes nærmere.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne er hovedsakelig utført som trebjelkelag. Ved stikkprøvemessige nivelleringer er det registrert høydeavvik på ca. ±30 mm i hovedetasjen og ca. ±20 mm i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høydeavvik/skjevheter i etasjeskillere.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte høydeavvik medfører skjevheter i gulvene og kan ha bruksmessig betydning. Retting av gulvene vil kunne kreve omfattende tiltak og må vurderes ut fra ønsket standard og bruk.

Dersom det registreres videre utvikling av skjevhetene, bør årsaken undersøkes nærmere.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling. Boligen er oppført i en periode hvor radonsperre normalt ikke ble benyttet, og det foreligger ikke opplysninger om at radonsikring senere er etablert. Eiendommen ligger i et område betegnet med usikker aktsomhetsgrad iht. NGUs radonaktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert utført radonmåling, og radonnivået i boligen er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Dersom målingen viser forhøyede radonverdier, må behov for radonreduserende tiltak vurderes.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet kombinert ved- og parafinovn i stue. I kjeller er det åpen peis. Sotluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte riss/sprekker i synlige deler av pipen.

• Det er registrert kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrert avstand er i samsvar med ildstedets krav til sikkerhetsavstand.

Konsekvens/tiltak

• Ildstedets krav til sikkerhetsavstand mot brennbart materiale bør kontrolleres mot monteringsanvisning eller av kvalifisert fagperson. Dersom avstanden er mindre enn tillatt, må forholdet utbedres på grunn av økt brannrisiko.

Registrerte riss/sprekker i pipen bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og behov for tiltak.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under terreng har gulv og yttervegger hovedsakelig i betong -/murkonstruksjoner. Enkelte veggflater er innvendig kledd med trebaserte materialer.

Det er opplyst i egenerklæringen at det kom vann inn i kjelleren i forbindelse med ekstremværet Hans. Kjelleren skal i etterkant ha blitt tømt, og det ble benyttet avfukter for uttørking.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert tydelige fuktutslag ved indikativt fuktsøk på gulv og vegger i kjeller, med størst utslag i enkelte hjørneområder mot yttervegg.

Forholdet må sees i sammenheng med utvendig drenering, fuktsikring og terrengforhold.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til fuktbelastningen må undersøkes nærmere og nødvendige tiltak må sees i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring. Organiske materialer i kontakt med eller nær fuktbelastede mur -/betongkonstruksjoner har økt risiko for fuktskader og mikrobiell vekst.

Innvendige konstruksjoner bør kontrolleres nærmere i forbindelse med utbedring, og skadde materialer må påregnes fjernet eller skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen er utført med malte vanger og teppebelagte trinn. Trappen har rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert store åpninger i rekkverket, som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå for fallsikring.
• Det mangler håndløper på vegg langs trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres håndløper langs trappeløpet og åpningene i rekkverket bør reduseres. Forholdene innebærer redusert personsikkerhet og økt risiko for fall, særlig for barn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører og finerdører. Det er skyvedør mellom kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Skyvedøren mellom kjøkken og stue lot seg ikke åpne på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Dører bør justeres og vedlikeholdes etter behov. Skyvedøren mellom kjøkken og stue bør undersøkes og utbedres slik at normal funksjon gjenopprettes. Uten tiltak vil registrerte forhold medføre redusert funksjonalitet og brukbarhet.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert spor etter mus i form av ekskrementer i kjelleren. Kaldtloftet er kun visuelt inspisert fra loftslukene på grunn av manglende egnet tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter mus i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør undersøkes om det foreligger aktiv forekomst av mus, og mulige inngangspunkter til bygningen bør kartlegges og sikres. Ved aktiv forekomst bør nødvendige tiltak for bekjempelse gjennomføres.

Mus kan medføre skader på isolasjon, bygningsmaterialer og tekniske installasjoner dersom de får tilgang til konstruksjonene.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra slutten av 1990-tallet. Rommet har flislagte gulv og vegger, samt himlingsplater i taket. Badet er innredet med gulvmontert toalett, dusjhjørne, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet har ikke etablert ventilasjon.
Det er opplyst i egenerklæringen om en tidligere vannlekkasje på rør i vegg ved badet, ca. 2016. Veggen skal ha blitt åpnet fra tilstøtende soverom, og lekkasjen ble ifølge opplysningene utbedret av rørlegger som forsikringssak. Dokumentasjon på arbeidet er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis sprukne fliser samt oppsprukne og mangelfulle elastiske fuger.

Badet mangler ventilasjon.

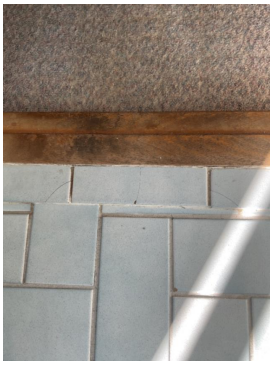
Badet har høy alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging og utførelse av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av våtrommets alder og registrerte avvik må det påregnes en fullstendig oppgradering/renovering av badet. Ved renovering må våtrommet bygges opp med tilfredsstillende løsninger for blant annet tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon.

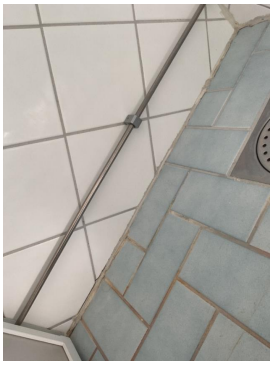
Sprukne overflater og mangelfulle fuger, kombinert med våtrommets alder og manglende ventilasjon, gir økt risiko for fuktbelastning og fuktrelaterte skader ved fortsatt bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling uten registrerte unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre kjøkkeninnredning med kombinasjon av glatte og profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er oppvaskkum i stål og opplegg for oppvaskmaskin, samt plass for komfyr og kjøleskap. Innredningen har normal bruksslitasje vurdert ut fra alder.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredningen.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ikke etablert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler avtrekk fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet. Manglende avtrekk medfører redusert borttransport av matos, lukt og fuktighet, og kan gi økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

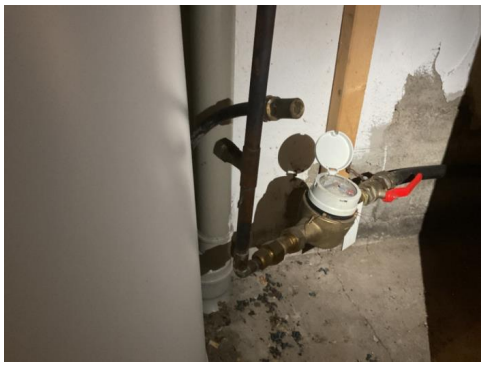
Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Deler av vannledningene er av eldre dato og har på bakgrunn av alder usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll av eldre vannledninger. Utskifting må påregnes over tid i forbindelse med oppgraderinger eller dersom det oppstår lekkasjer eller andre funksjonssvikt.



Innvendige hoved stoppekran.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med lufttilførsel via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull ventilasjon i boligen. Badet mangler avtrekksventilasjon, og kjøkkenet har ikke etablert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken. Samtidig bør det sikres tilstrekkelig tilluft til boligens oppholdsrom.

Mangelfull ventilasjon kan medføre forhøyet luftfuktighet, kondens og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

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

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller. Berederen er produsert i 2024, basert på opplysninger fra produktets merkeskilt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder i kjeller.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført med synlig ledningsopplegg. Sikringsskapet er utstyrt med en kombinasjon av skrusikringer og automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• På bakgrunn av anleggets utførelse og at deler av anlegget fremstår som eldre, anbefales det på generelt grunnlag en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. Den bygningssakkyndiges kontroll er begrenset og kan ikke avdekke alle eventuelle feil eller mangler.



Det elektriske anlegget bør kontrolleres.



Sikringsskap med automat- og skrusikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og slukkeutstyr i hovedetasjen. Det er ikke registrert røykvarsler i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler røykvarsler i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres røykvarsler i loftsetasjen slik at boligen har tilfredsstillende branndeteksjon. Manglende røykvarsling kan medføre forsinket varsling ved brann og økt risiko for personskade.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig utvendig grunnmursbeskyttelse med knotteplast på tilbygget. På den eldre delen av boligen er det ikke registrert synlig utvendig grunnmursbeskyttelse. Det er stedvis mangelfull avslutning av knotteplasten ved terreng.

Dreneringens utførelse og alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert synlig utvendig grunnmursbeskyttelse på den eldre delen av boligen.

• Grunnmursbeskyttelsen på tilbygget har stedvis mangelfull avslutning ved terreng.

• Det er registrert fuktutslag i kjelleren. Forholdet må sees i sammenheng med punktet «Rom under terreng».

Konsekvens/tiltak

• Utvendig fuktsikring og drenering bør undersøkes nærmere. Mangelfull avslutning av grunnmursbeskyttelsen bør utbedres. På bakgrunn av registrerte fuktutslag i kjelleren må det påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjoner under terreng. Omfanget av nødvendige tiltak må avklares ved nærmere undersøkelser.

Mangelfull eller svekket drenering og fuktsikring kan medføre fortsatt fuktinntrenging og fuktbelastning på kjellerkonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig fuktsikring mangler avslutningslist i øvrekant.

Tilstandsrapport



Manglende fuktsikring på den opprinnelige boligdelen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren på den opprinnelige delen av boligen er utført i betongstein. Tilbygget har grunnmur av lettklinkerblokker. Deler av grunnmuren var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av utvendig terrengnivå.

Terrassekonstruksjonene har varierende fundamentering og er stedvis oppklosset med treverk.

Vurdering av avvik:

• Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av utvendig terrengnivå.

• Det er registrert mangelfull fundamentering av terrassekonstruksjonene, med stedvis oppklossing av treverk.

Konsekvens/tiltak

• Fundamenteringen av terrassekonstruksjonene bør utbedres. Oppklossing med treverk bør erstattes med egnet, formstabilt og bestandig materiale/kompakt understøttelse. Mangelfull fundamentering og oppklossing med treverk kan over tid medføre bevegelser, skjevheter og redusert stabilitet i terrassekonstruksjonene.

Den begrensede tilgjengeligheten til deler av grunnmuren medfører at tilstanden på skjulte områder ikke har vært mulig å kontrollere.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er varierende utformet og ligger stedvis relativt flatt inntil grunnmuren. Enkelte områder har fall bort fra bygningen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget har stedvis mangelfullt fall bort fra grunnmuren, noe som kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres lokalt slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Mangelfulle fallforhold kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, og må sees i sammenheng med registrerte fuktforhold i kjelleren og punktet «Fuktsikring og drenering».

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast og ligger skjult i grunnen. Alder på stikkledningene er ukjent.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på takflater hvor dette er nødvendig av hensyn til personsikkerhet.

• Rekkverk har lavere høyde enn dagens krav til fallsikring.

• Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav til fallsikring.

Tilstandsrapport

• Det er ikke dokumentert utført radonmåling, og radonnivået i boligen er derfor ukjent.

• Det er registrert kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at registrert avstand er i samsvar med ildstedets krav til sikkerhetsavstand.

• Det er registrert store åpninger i rekkverket, som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå for fallsikring.

• Det mangler håndløper på vegg langs trappeløpet.

• Det mangler røykvarsler i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket bør forhøyes eller utbedres for å oppnå tilfredsstillende fallsikring. For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskade.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Dersom målingen viser forhøyede radonverdier, må behov for radonreduserende tiltak vurderes.

• Det bør monteres håndløper langs trappeløpet og åpningene i rekkverket bør reduseres. Forholdene innebærer redusert personsikkerhet og økt risiko for fall, særlig for barn.

• Det må etableres røykvarsler i loftsetasjen slik at boligen har tilfredsstillende branndeteksjon. Manglende røykvarsling kan medføre forsinket varsling ved brann og økt risiko for personskade.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Byggeåret for garasjen er ukjent.

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

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

Beskrivelse
Frittliggende garasje med gulv på grunn av betong og vegger i bindingsverkskonstruksjon med stående utvendig trekledning. Bygningen har saltak med plassbygde takstoler/sperrer, tekket med metalltakplater. Garasjen har én biloppstillingsplass med elektrisk garasjeport i tre, samt to innredede boder.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig: Entré, Trapperom, Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, 4 Soverom, Bad, Gang, 6 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solhaugjordet 19 ,2822 BYBRUA 137 m²	1964	3 sov	07-11-2021	2 580 000	**2 550 000**		2 550 000	**18 613**
2	Odnesvegen 559 ,2822 BYBRUA 168 m²	1968	2 sov	15-08-2022	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**17 262**
3	Odnesvegen 571 ,2822 BYBRUA 114 m²	1962	3 sov	06-11-2018	1 500 000	**1 760 000**		1 760 000	**15 439**
4	Odnesvegen 575 ,2822 BYBRUA 155 m²	1963	4 sov	01-10-2018	2 390 000	**2 300 000**		2 300 000	**14 839**
5	Odnesvegen 620 ,2822 BYBRUA 229 m²	1947	5 sov	14-01-2024	3 490 000	**3 100 000**		3 100 000	**13 537**
6	Solhaugjordet 11 ,2822 BYBRUA 229 m²	1979	7 sov	28-12-2018	2 790 000	**2 850 000**		2 850 000	**12 445**
7	Ringvoldvegen 25 ,2822 BYBRUA 155 m²	1961	4 sov	21-12-2025	2 800 000	**2 500 000**		2 500 000	**11 848**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 380 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 500 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	240 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 650 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

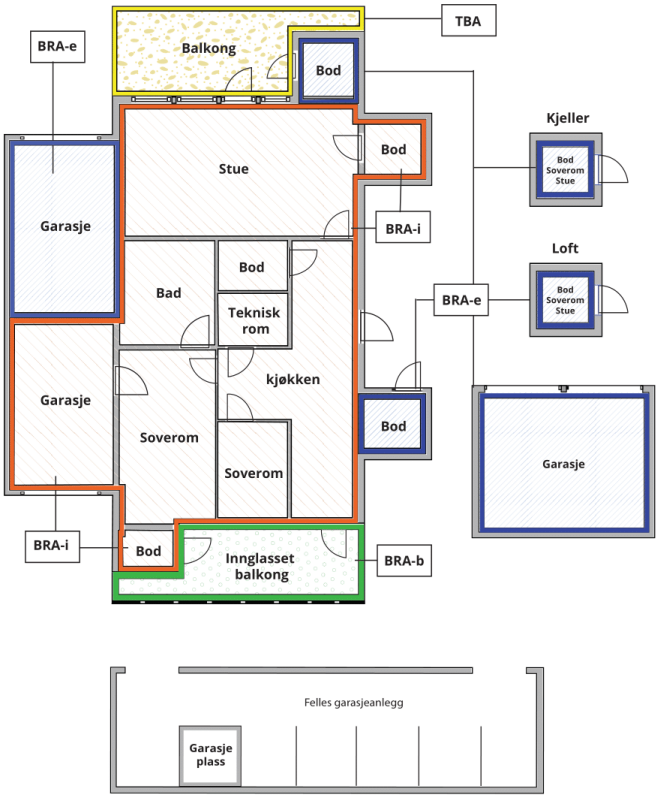
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	97			97	29
Loftsetasje	42			42	2
Kjeller	52			52	
SUM	**191**				**31**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Entré, trapperom, kjøkken, stue, spisestue, stue 2, soverom, bad		
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5, uinnredet kjellerrom 6		

Kommentar

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

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

Den opprinnelige delen av kjelleren har ikke målbart areal på grunn av lav himlingshøyde. Oppgitt areal for kjeller gjelder kjeller under tilbygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygget. Tegningene viser også enkelte planlagte endringer i planløsningen i den opprinnelige delen av boligen som ikke ble gjennomført. Dagens planløsning i den opprinnelige delen samsvarer derfor ikke fullt ut med planløsningen som er vist på tegningene for tilbygget. Det foreligger ikke fremlagte tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som viser den opprinnelige planløsningen. Eier opplyser at planløsningen i den opprinnelige delen ikke er endret siden byggeår. Godkjent bruk og opprinnelig planløsning i denne delen har derfor ikke vært mulig å verifisere mot godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	20	44		0	1002.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Odnesvegen 626

Hjemmelshaver
Nereng Astrid Marie

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	20	66		0	509.8 m²	Grunnboka.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og etablert boligområde langs Odnesvegen ved Bybrua i Gjøvik kommune. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, landbrukseiendommer og naturområder, med en åpen og landlig karakter.

Det er kort kjøreavstand til Bybrua med blant annet skole, barnehage og enkelte servicetilbud. Gjøvik sentrum ligger innenfor normal kjøreavstand og har et bredt utvalg av butikker, servicetjenester, offentlige tilbud og øvrige sentrumsfunksjoner.

Området har gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon, med skog- og naturområder i nærområdet. Adkomst til eiendommen skjer fra Odnesvegen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Odnesvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020–2032 og er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen er også berørt av hensynssone/faresone for flomfare. Det vises til kommunens planopplysninger for nærmere bestemmelser.

Om tomten

Eiendommen består av to matrikkelenheter, gnr. 20 bnr. 44 og gnr. 20 bnr. 66, med et samlet registrert areal på ca. 1 513 m². Tomten er eiet og opparbeidet med bolig, garasje, adkomst og tilhørende utearealer. Terrenget er varierende utformet rundt bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kommunale vann- og avløpsledninger krysser eiendommen. Kommunen opplyser at ledningstraseen kan ha betydning for eventuell fremtidig bebyggelse, og at det kreves minimum 4,0 meters avstand mellom konstruksjoner og kommunale VA-ledninger.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.09.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	07.09.2026	Brukstillatelse for tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.09.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2026	Brukt for verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	07.09.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	07.09.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.09.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.09.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Energiattest



Adresse **Odnesvegen 626, 2822 BYBRUA**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346635**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7509944**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **191,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **280,99**

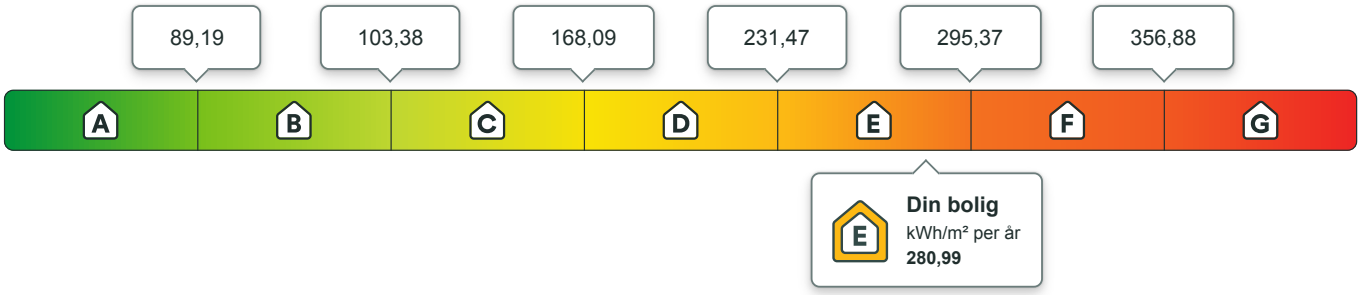
Odnesvegen 626, 2822 BYBRUA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
64 326,11	**336,79**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Odnesvegen 626, 2822 BYBRUA

Detaljering

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

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

Odnesvegen 626, 2822 BYBRUA

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Egenerklæring

Odnesvegen 626, 2822 BYBRUA

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Odnesvegen 626	Odnesvegen 626	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

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

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

Ja,bodde der ifra 1961-1973 sammen med foreldrene mine. Min mor har bodd der hele tiden og fem til nå.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1961

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Som nevnt ovenfor.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Nereng, Arne Willy

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje badet oppe, lekkasje på rør i vegg, åpnet opp veggen fra soverommet og tettet lekkasje.Utført av rørlegger da dette var en forikringssak. Dette er ca 10 år siden.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vann i kjelleren under flommen(Hans) i 1923, kjelleren ble da tømt for all inredning og ble satt inn avfukter for og tørke opp.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ble skiftet yttertak på framsiden av huset.Dette var en forsikringssak pga snøen presset på stigetrinnene opp til pipen slik at det ble bulker i taket.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Frøisland Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som nevnt tidligere, under flommen hans.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vannlekkasje i vegg. Utført av firma gjennom forsikringsselskap.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mus i kjelleren.disse har blitt tatt med musefelle.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75752050

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Arne Willy Nereng	**2026-08-20**

Identification

Arne Willy Nereng

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

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 24.08.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Odnesvegen 626, 2822 BYBRUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	8283,-	
Renovasjon	4954,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	4394,-	
Eiendomsskattetakst	1098500,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	22.12.2025	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	437	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 24.08.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:									

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	,-	
Renovasjon	,-	
Feiegebyr	,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	505,-	
Eiendomsskattetakst	101000,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

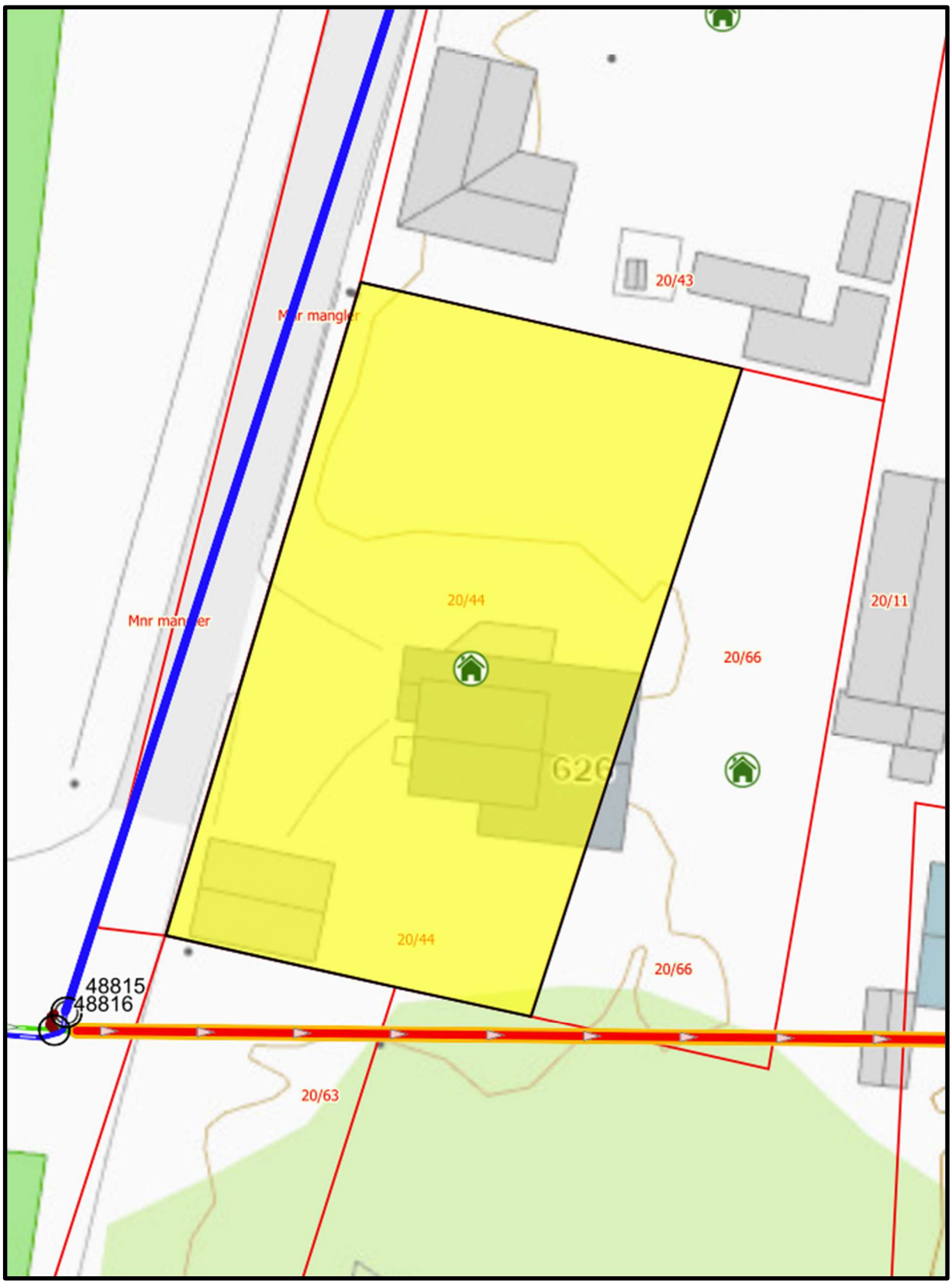
Det betales for tiden bare eiendomsskatt på eiendommen, er fakturert årlig, og faktura for 2026 er betalt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

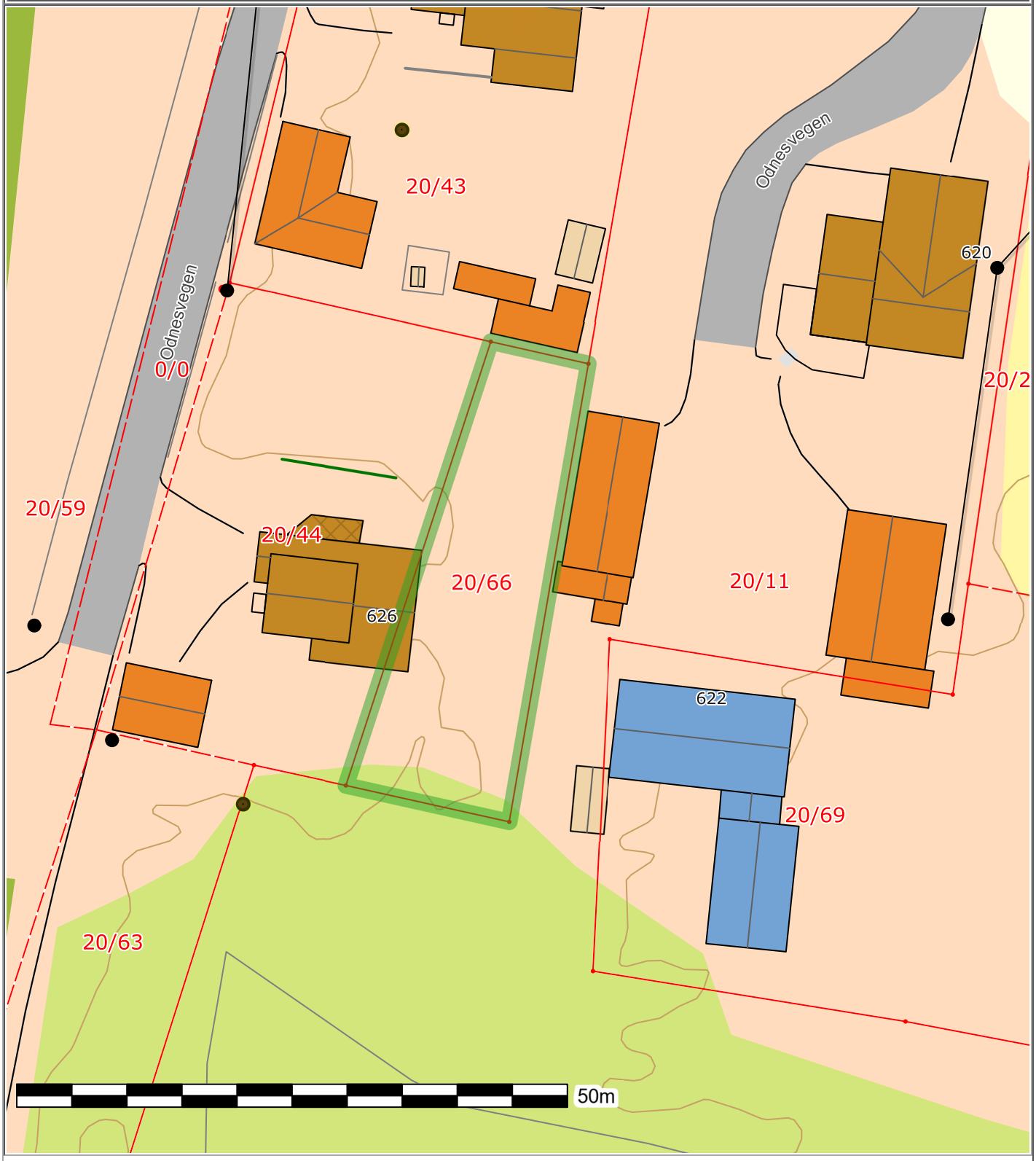
Gnr 20 bnr 44 – Odnesvegen 626, 2822 Bybrua

Kartskisse over kommunale va-ledninger. 17.08.2026



SITUASJONSKART

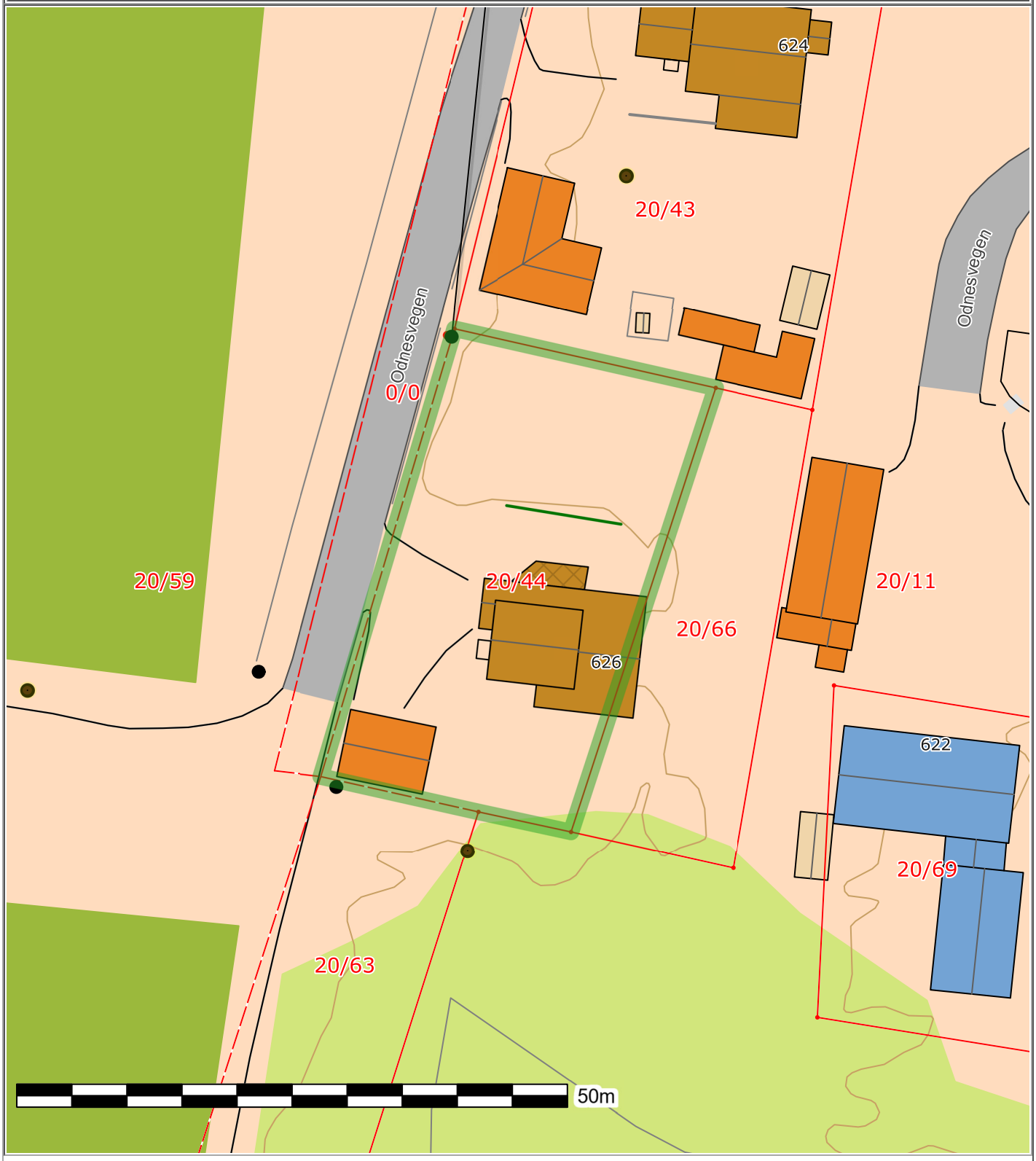
Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 66	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	NERENG ASTRID MARIE, Øvre Torvgate 2, 2815 GJØVIK			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 18/8-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Odnesvegen 626, 2822 BYBRUA			
Hj.haver/Fester:	NERENG ASTRID MARIE, Øvre Torvgate 2, 2815 GJØVIK			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 18/8-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

Odnesvegen 626

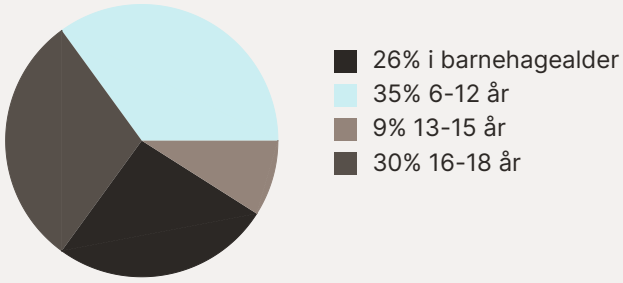
Offentlig transport

Varde idrettsplass Linje B44, 110, 420, 426, 484, 485	1 min 0.1 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	13 min 10.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

Skoler

Grande skole (1-7 kl.) 161 elever, 14 klasser	5 min 3.2 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	7 min 6.3 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	12 min 9.2 km
Raufoss videregående skole 450 elever	16 min 14.9 km

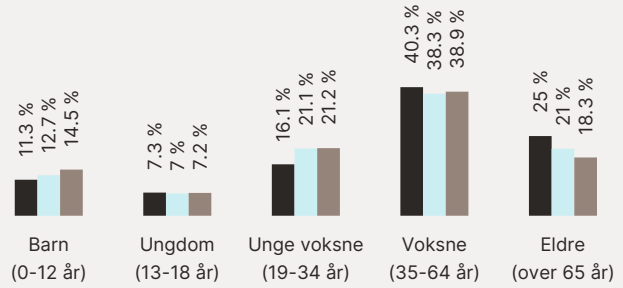
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tobru	123	64
Kommune: Gjøvik	30 267	16 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bybrua Fus barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 2.9 km
Marka barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 5.2 km
Huskestua barnehage (0-5 år) 54 barn	8 min 6 km

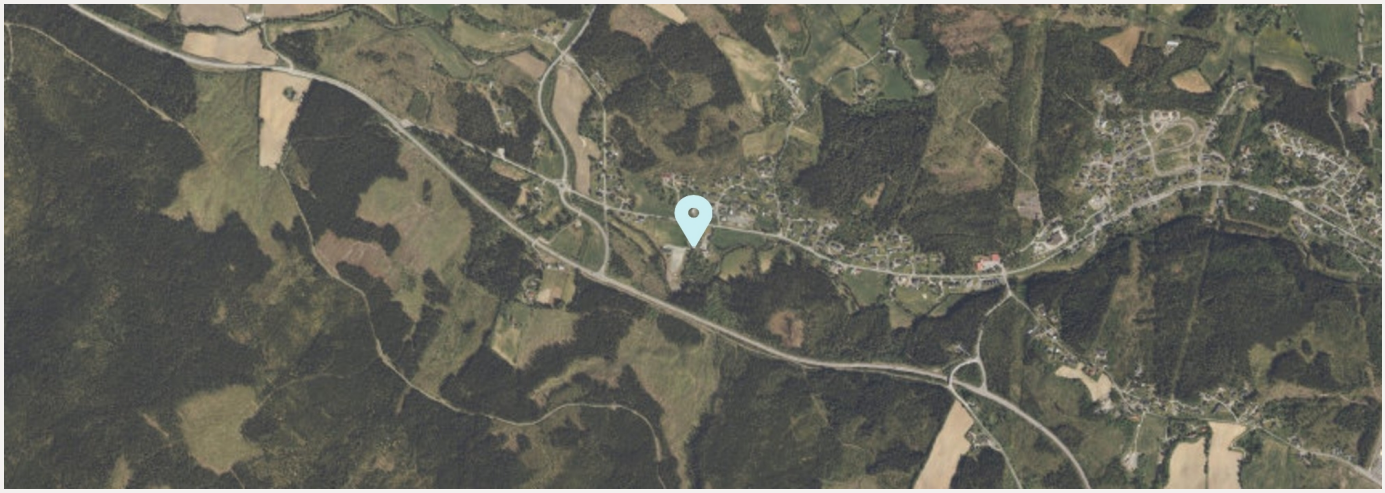
Dagligvare

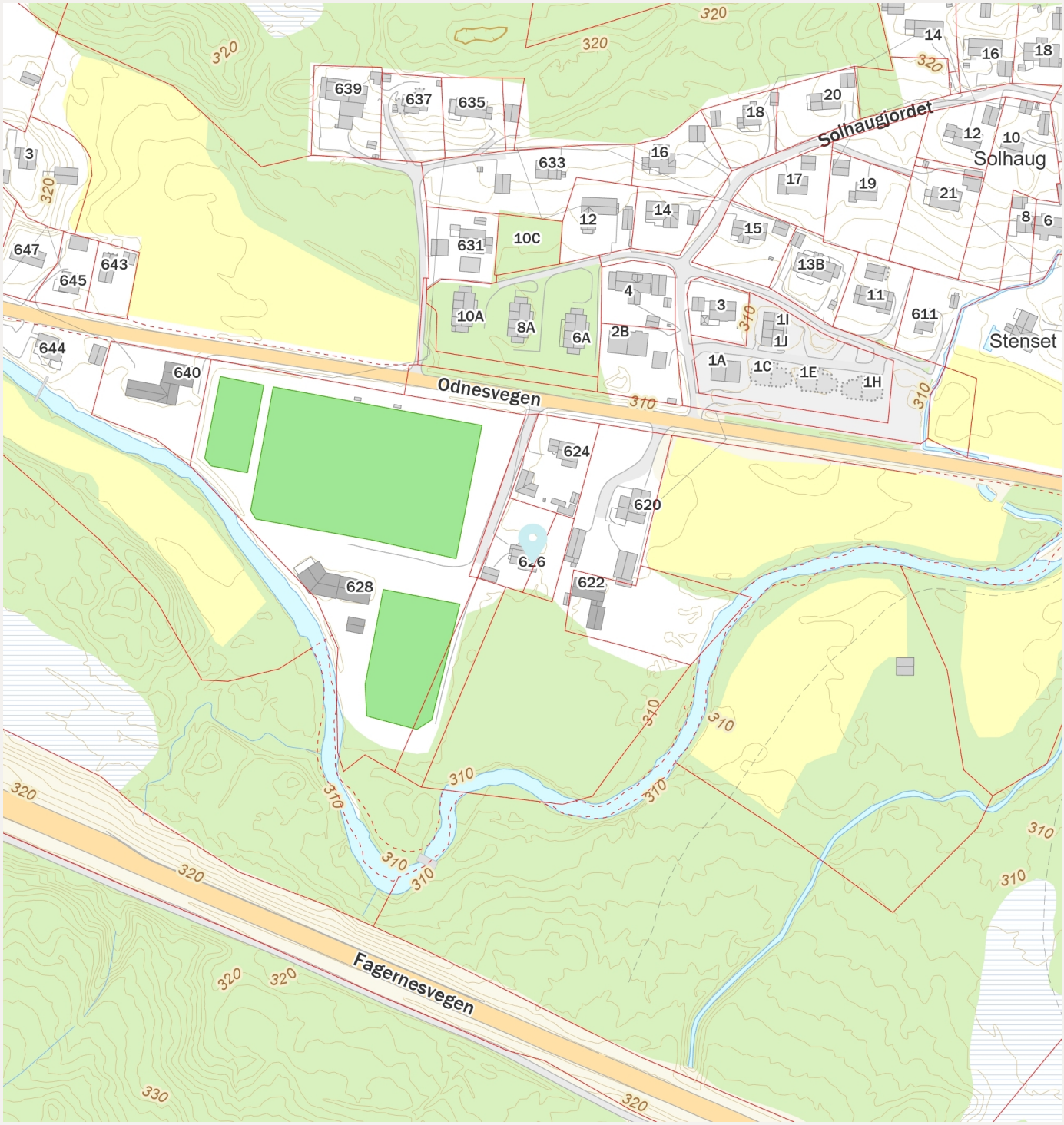
Rema 1000 Hunndalen Post i butikk	7 min 6.5 km
Coop Extra Hunndalen PostNord	7 min 6.4 km

Sport

Varde ballbane Fotball	2 min 0.2 km
Grande skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 3.1 km
MOVA Gjøvik sentrum	12 min
Basic Gym	12 min

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no