Brusvefaret 58

Nabolaget Brusveen/Holmen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Hunnshovde Linje B48	4 min 0.4 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	5 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Gjøvikregionen International School (... 183 elever, 10 klasser	15 min 1.4 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 219 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Blomhaug skole (1-7 kl.) 290 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 28 klasser	20 min 1.8 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	17 min 1.5 km
Raufoss videregående skole 450 elever	16 min 10.9 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Kallerud	12 min
Kople Kallerud vest Rv4 Gjøvik	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

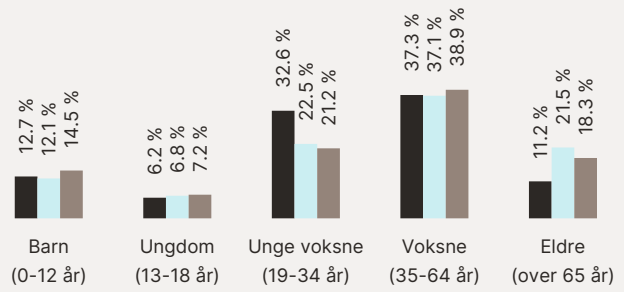
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brusveen/Holmen	1 014	664
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hunnshovde barnehage (1-5 år) 43 barn	3 min 0.3 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 ... 49 barn	4 min 0.3 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Kallerud	12 min
Coop Prix Tranberg PostNord	14 min 1.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 88/100

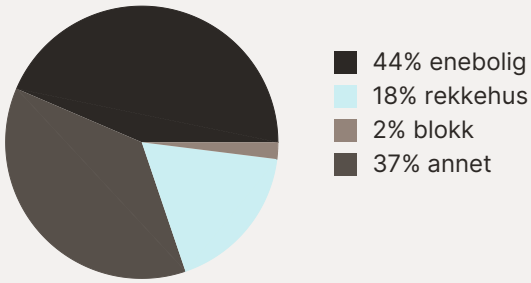
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Gjøvik tennishall Squash, tennis	7 min 0.6 km
Vardal idrettspark Ballspill, fotball	13 min 1.1 km
MOVA Gjøvik sentrum	18 min
Basic Gym	18 min

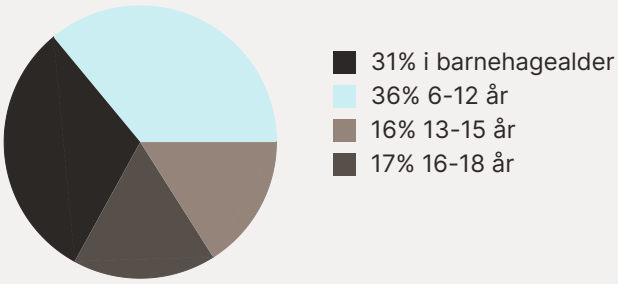
Boligmasse



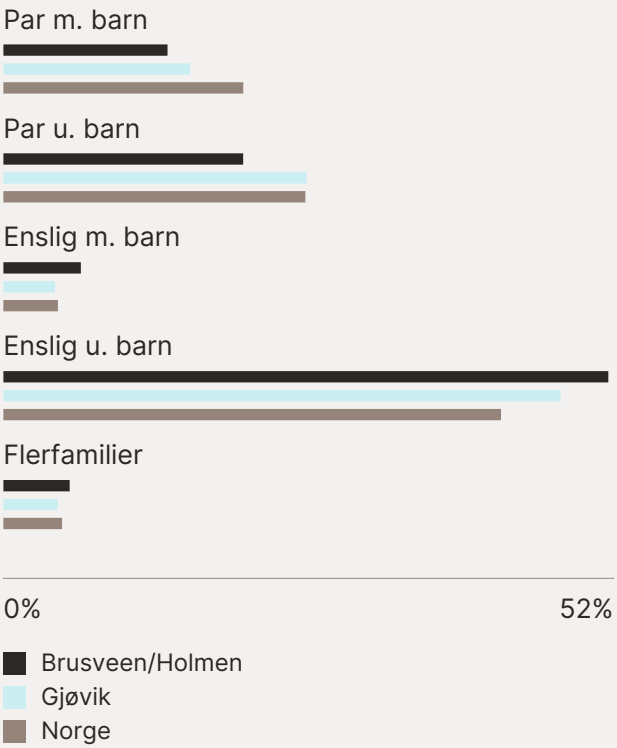
Varer/Tjenester

CC Gjøvik	22 min
Sykehusapoteket Gjøvik	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



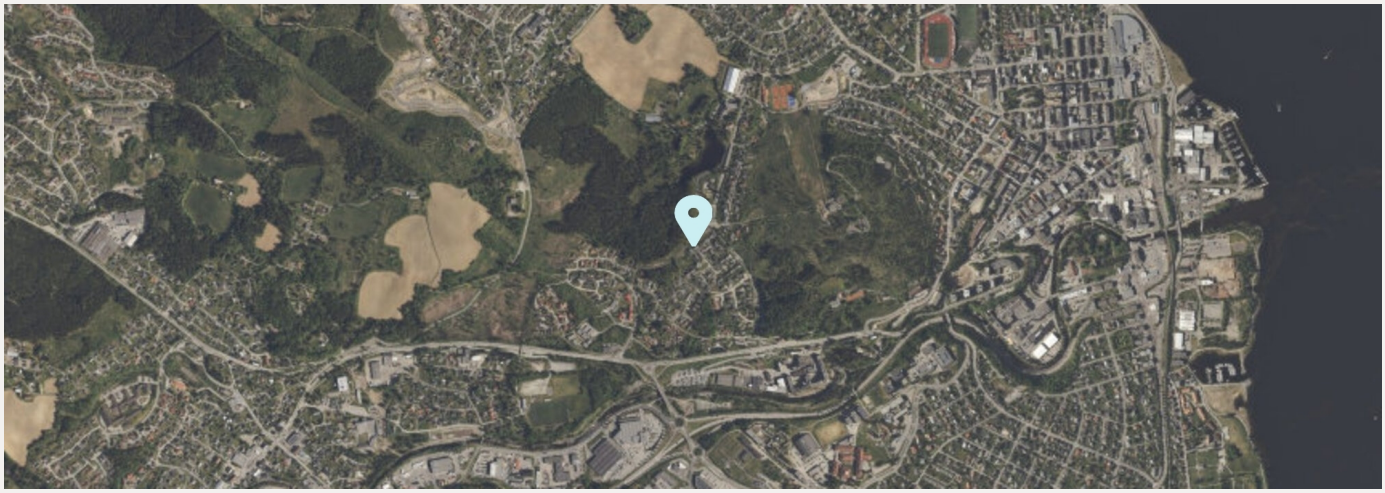
Familiesammensetning

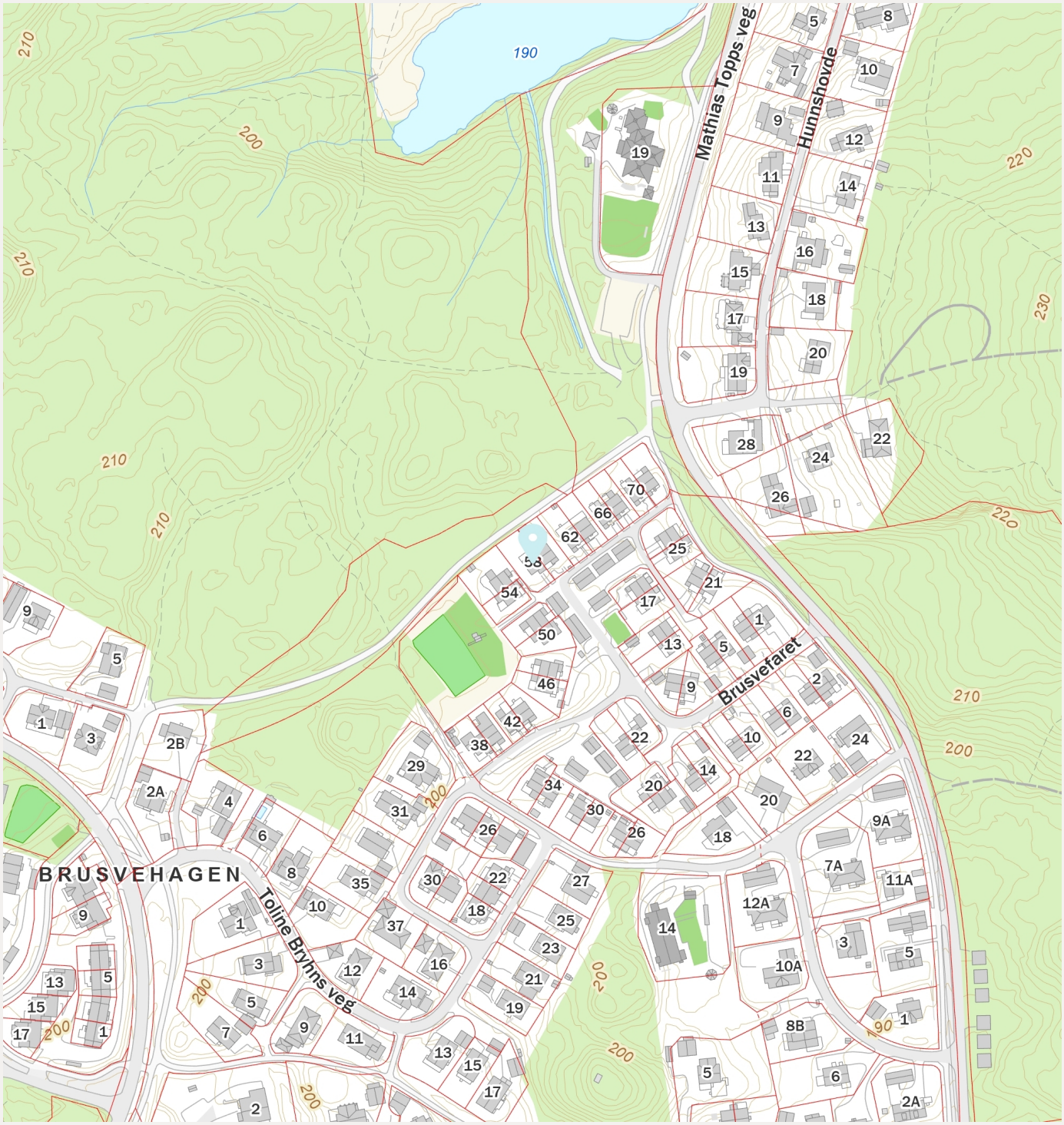


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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

Brusvefaret 58

Nabolaget Brusveen/Holmen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Offentlig transport

Hunnshovde Linje B48	4 min 0.4 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	5 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

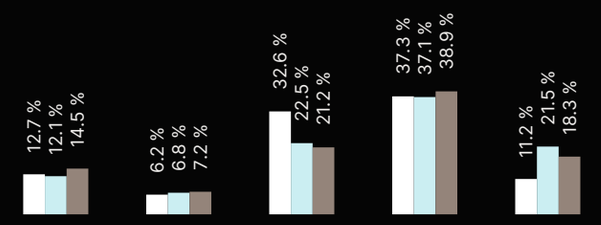
Skoler

Gjøvikregionen International School (... 183 elever, 10 klasser	15 min 1.4 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 219 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Blomhaug skole (1-7 kl.) 290 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 28 klasser	20 min 1.8 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	17 min 1.5 km
Raufoss videregående skole 450 elever	16 min 10.9 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Kallerud	12 min
Kople Kallerud vest Rv4 Gjøvik	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brusveen/Holmen	1 014	664
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hunnshovde barnehage (1-5 år) 43 barn	3 min 0.3 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 ... 49 barn	4 min 0.3 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Kallerud	12 min
Coop Prix Tranberg PostNord	14 min 1.1 km

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Brusvefaret 58, 2821 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 66, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22556-1050 **Referansenummer:** LE1451

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Roger Sandvik **Vår ref:** Roger Sandvik

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.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.

Rapportansvarlig



Roger Sandvik
Uavhengig Takstingeniør
roger.sandvik@takstgruppen.as
948 88 583

TAKST GRUPPEN
KVALITETSLEDENDE – VERDSATT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Gjøvik kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og fremstår som barnevennlig og oversiktlig, med lite gjennomgangstrafikk. Beliggenheten gir gode solforhold og et trivelig nærmiljø. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Gjøvik sentrum med butikker, serveringssteder, kollektivtransport og øvrige fasiliteter nås enkelt med bil, sykkel eller buss. Området har også gode kollektivforbindelser.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med shingel. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Grunnmur har overflate av ubehandlet betong. Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Plastvinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot vest:
Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Markise. Tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Teppe. Flis.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panel. Flis.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppforet. Grunnmur med murte vegger av blokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Formpressede dører. Trapp i trekonstruksjon

Elementpipe.
Antall ildsteder i boligen: 1

VÅTROM Gå til side

Bad 2etg.

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

Vaskerom
Gulvbelegg. Tapet på vegg. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil i himling. Stråleovn. Tilluft i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Formpressede fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:
Komfyr. Kjøleskap. Oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.
Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Speil. Belysning. Gulvmontert wc. Servant med underskap. Naturlig avtrekk. Tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Varme i gulv. Ildsted.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:
Bad 2etg.

El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.

Eiet tomt på 393 m² som er flat og skrånende og opparbeidet med plen. Gruset og asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje er kjøkken flyttet til nordvestlig del av etasjen. Arealet som på godkjente tegninger er angitt som kjøkken, benyttes i dag som stue.
2. etasje er det etablert bad i et rom som på godkjente tegninger fra 1982 er angitt som soverom.
Dagens planløsning avviker dermed fra godkjent tegningsgrunnlag. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Forholdet anbefales avklart med kommunen.

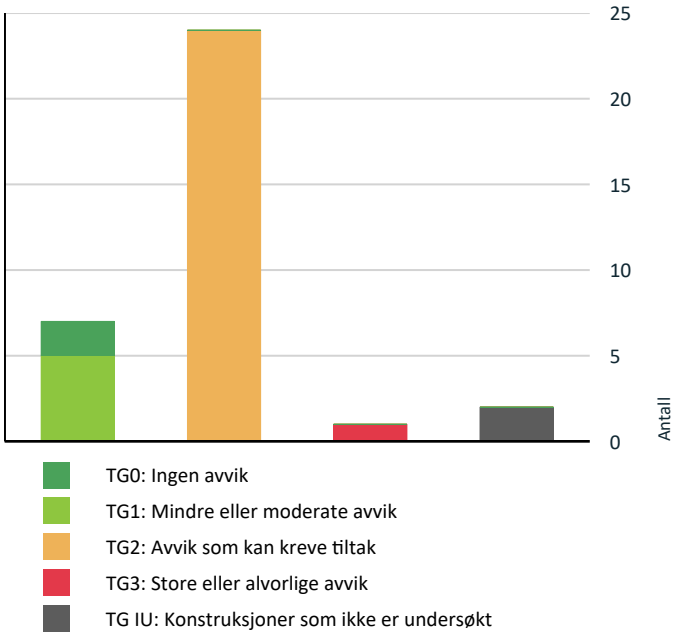
Garasje.

• Det foreligger ikke tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger om det er gjort endringer og dette vil resultere i kostnader.

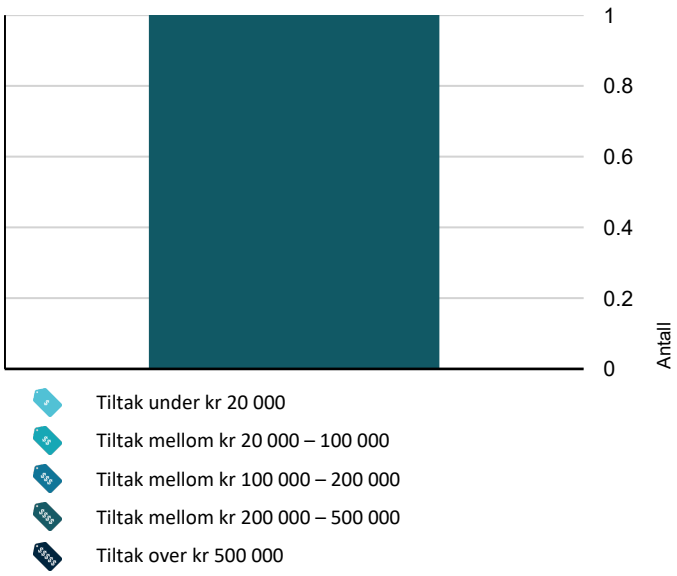
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

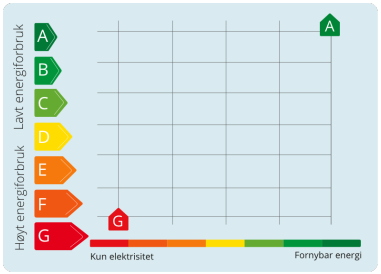
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

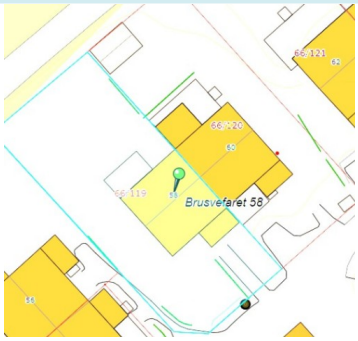
Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Halvparten av en tomannsbolig.

Standard
God standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon fra kjøkken.
El-anlegg med automatsikringer/skrusikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Boligen er 44 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Deler av konstruksjoner som er tilknyttet leiligheten vil også være felles konstruksjoner for sameiet. Dette gjør at f.eks en yttervegg, avløpsrør eller vindu kan få tilstandsgrad 1 i denne rapporten, men en tilstandsgrad 2 i en felles rapport for hele bygget da en felles rapport vil ta for seg hele konstruksjonen. Det anbefales derfor at det lages felles tilstandsrapport på hele bygningen. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.
Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelene er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelene er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring. Det tas spesifikt forbehold om at flere av bygningsdelene var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelene er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Tilbygg / modernisering

2010	Utført av firma.	Renovering av bad i 2. etasje
2015	Utført av firma.	Etablering av nytt toalettrom i 1. etasje i den forbindelse ble det platekledd i 1etasje. Utskifting av ytterdør og terrassedør. Utskifting av vinduer i 1 og 2 etasje. Noe kledningsbord skiftet i forbindelse med vindus-/dørbytte. Elektrisk installasjonsarbeid kjøkken, gang og stue. Restaurering bad/kjøkken. Noe nytt røropplegg, skiftet varmtvannsbereder.
2019	Utført av firma.	Ny pipehatt.
2024	Utført av firma.	Skiftet vannlås i gulvsluk på vaskerom (kjeller).
2026	Utført som egeninnsats.	Diverse malerarbeid innvendige flater.
		(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til brukstid på sløyfer og lekter, vindskier osv. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser av taktekkingen når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Dersom dette ikke gjøres, kan det oppstå uforutsette kostnader ved senere utbedringer, og risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen øker.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre.

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindskier bærer preg av slitasje. Gjenstående arbeid. Vindski har råteskader. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser av vindskier og øvrige beslag når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Råteskadde og slitte vindskier bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende bygningsdeler. Manglende utbedring kan medføre økte kostnader og ytterligere skadeutvikling. Behov for vedlikehold og utbedringer.



Nedløpsrør mangler nedre del og bortledning av takvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Grunnmur har overflate av ubehandlet betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Kledning bærer preg av slitasje. Svertesopp registrert. Gjenstående arbeid. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre supplerende undersøkelser av bygningsdelen når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Videre bør kledning med svertesopp og tydelig slitasje vurderes utbedret eller skiftet ut, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fukt- og råteskader. Dersom nødvendige undersøkelser og utbedringer ikke gjennomføres, kan skjulte skader forverres og medføre økte kostnader for reparasjon på et senere tidspunkt.



Svertesopp registrert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke/gangbart gulv og lyst med lommelykt. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Dårlig lufting kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Synlig misfarging. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av misfarging og eventuelle skader forårsaket av fukt eller skadedyr. Tiltak for å tette eventuelle åpninger og hindre videre inntrenging av mus bør vurderes, for å redusere risiko for ytterligere skader på konstruksjonen. Spiker som stikker gjennom undertaket bør utbedres for å unngå skade på undertak og redusere risiko for fuktinntrengning. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvint atkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Spiker stikker gjennom undertak.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Plastvinduer med 3-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1981.2013.2014.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avvik baseres på eldre vinduer. Enkelte tettelister var harde/slitt. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av eldre vinduer og tettelister for å opprettholde god funksjon og energieffektivitet. Dersom punkterte isolerglass ikke utbedres, kan dette føre til redusert isolasjonsevne, dugg og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Videre oppfølging anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader, da punktering kan være vanskelig å oppdage under befaring.

TG 1 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.
Alder på isolerglass er i hovedsak:
2010. 2014.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest:
Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Markise. Tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjevheter registrert. Behov for vedlikehold. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser av terrassen når snøen er fjernet for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Skjevheter bør utbedres, og nødvendig vedlikehold bør utføres for å forhindre ytterligere forringelse og økte utbedringskostnader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skjulte skader forverres og medføre økt risiko for kostbare reparasjoner og redusert sikkerhet.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på trapp og behov for vedlikehold. Skjevheter i konstruksjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser av trappen når snøen er fjernet for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Vedlikehold og utbedring av slitasje og skjevheter bør utføres for å forhindre ytterligere forringelse, økte utbedringskostnader og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Tilstandsrapport



Skjevheter registrert

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Teppe. Flis.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panel. Flis.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Det tas spesifikt forbehold om at boligen var møblert ved befaring, og enkelte områder har ikke vært tilgjengelige for kontroll. Dette kan medføre at skjulte skader eller mangler ikke er avdekket, noe som kan gi økte kostnader ved behov for utbedring. Det anbefales ytterligere undersøkelser når boligen er tømt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Behov for vedlikehold på overflater. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold av overflater for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og økte kostnader ved fremtidige utbedringer. Videre undersøkelser anbefales når boligen er tømt, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

En del skjevheter i etasjeskiller. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Riss og sprekker i gulv i kjeller, dette må ses i sammenheng med "grunn og fundamenter". Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og sprekkene i etasjeskillet og gulvet. Tiltak for utbedring bør vurderes, spesielt med tanke på bygningsdelens alder og risiko for skjulte feil. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukstid, økt risiko for fuktskader og ytterligere setningsskader.

Tilstandsrapport



Helningsavvik på - 20mm ble målt i kjeller.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe.
Antall ildsteder i boligen: 1

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.
Det tas spesifikt forbehold om at utvendig pipe var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser av en fagperson når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Dersom dette ikke gjøres, kan det medføre økte kostnader for utbedring dersom skader forblir uoppdaget. Det er mange krav til ildsted og skorsteiner og jeg er ikke fagkyndig på området. Jeg anbefaler derfor kontroll av fagkyndig.



Sotluke.



Ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppforet. Grunnmur med murte vegger av blokker. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering og grunn og fundamenter'

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utforede vegger og gulv under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Det er registrert avvik på oppbygning av yttervegger mot terreng, denne konstruksjonen er ikke anbefalt i dag pga. stor risiko for skader. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres. Det er registrert svertesopp og synlige fuktmerker. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Tiltak for å redusere fuktbelastning og forbedre drenering bør vurderes for å unngå videre skadeutvikling, redusert levetid og risiko for sopp- og råteskader. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for skjulte skader, redusert brukstid og behov for omfattende reparasjoner på sikt.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at konstruksjon er utsatt for fuktpåkjenning.



Påvist fuktskjolder/svartsopp.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.
Punktet må ses i sammenheng med "Helse, miljø og sikkerhet".

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Knirk i trapp registrert. Det registreres synlig slitasje på trinn, spesielt i gangsoner. Overflaten fremstår nedslitt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å redusere knirk og slitasje i trappen, for å unngå ytterligere forringelse og redusert brukskomfort. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt slitasje, redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører.

Vurdering av avvik:

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

Punktskader på dør. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det bør utbedres punktskader på dør for å hindre videre forringelse og økt slitasje, samt for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende utbedring kan føre til behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte riss i fuger registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss i fuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for vannskader og redusert levetid på overflater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuell lekkasje til tilstøtende konstruksjoner. Manglende tilstrekkelig fall kan medføre økt fare for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Hakk i overflate flis.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

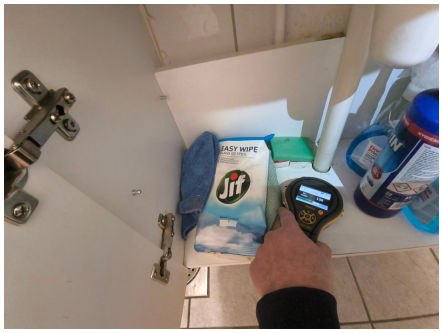
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vanskelig tilkomst til sluk for rengjøring. Evt. membran/mansjett i sluket er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring. Manglende mulighet for kontroll av membran/mansjett medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av de påviste avvikene for å avklare omfang og behov for utbedring, for å unngå redusert ventilasjonseffekt og risiko for dårlig innemiljø.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil i himling. Stråleovn. Tilluft i dør.

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

Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 44 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, innredning, overflater. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og helsefare. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



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

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Formpressede fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenkum.

Tilstandsrapport

Plass til frittstående:
Komfyr. Kjøleskap. Oppvaskmaskin.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Speil. Belysning. Gulvmontert wc. Servant med underskap. Naturlig avtrekk. Tilluft i dør.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

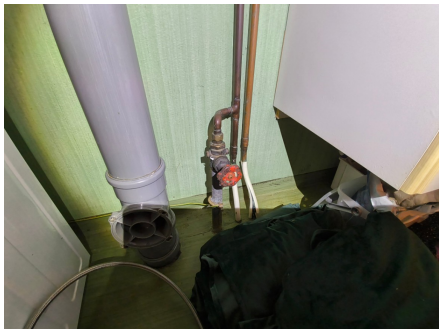
Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

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

Tæring på metallrør vaskerom kjeller. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av metallrør med synlig rust/tæring for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige vannskader som kan medføre store kostnader.



Stoppekran vaskerom i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, rør med avrenningsspor har økt risiko for skjulte skader og plutselige lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved rørbrudd.



Stakeluke vaskerom i kjeller.



Eldre tørkede avrenningsspor på avløp.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Etter dagens bruk vurderes ventilasjon som tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at ved endret bruk kan situasjonen ofte bli annerledes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventiler har enkelte skader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventiler med skader bør utbedres eller byttes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre inntrenging av fukt, insekter eller skadedyr.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå dårlig inneluft og økt risiko for fuktskader i bygningskonstruksjonen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Selgers opplysning:
Montert 2015.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Varme i gulv. Ildsted.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:
Bad 2etg.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

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.

Jeg er ikke EL fagperson.
El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Spørsmål er ikke besvart da dette er et dødsbo.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.
    På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Når dette mangler øker risikoen for mangler ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt oppgradering eller utskifting av fuktsikring og drenering for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Manglende tilgang til skjulte konstruksjoner og høy alder på eksisterende fuktsikring medfører økt sannsynlighet for skjulte feil og skader, noe som kan føre til redusert brukstid og behov for omfattende utbedringer på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker og riss i grunnmur bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen. Alderen og skjulte deler av konstruksjonen medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte skader, noe som kan føre til uforutsette kostnader og redusert levetid på bygningsdelen.

Tilstandsrapport



Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

TG IU Terrengforhold

Eiet tomt på 393 m² som er flat og skrånende og opparbeidet med plen. Gruset og asfaltert gårdsplass.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser av tomten når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik.
Dersom dette ikke gjøres, kan det medføre at skader eller slitasje forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte kostnader ved senere utbedringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i anlegget. Her har alder mye å si. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, gjerne ved bruk av rørinspeksjon utført av fagperson, for å avdekke eventuelle skader eller tette punkter. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, lekkasjer, tilbakeslag eller plutselige brudd, noe som kan medføre vannskader, driftsavbrudd og økte kostnader til reparasjon.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

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

Eiendommen ligger i et området som er markert med usikker aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko for brukerne. Videre bør det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å sikre at det er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for brann eller personskade.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/.

Bygninger på eiendommen

Garasje.



Anvendelse
Garasje.

Byggeår
1982

Kommentar
Opplyst av rekvirent.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Det tas spesifikt forbehold om at flere av bygningsdelene var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelene er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Beskrivelse
Fundamentert direkte på grunn med blokker. Gruset. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med asfaltshingel. Vindski i tre. Vippeport. Innlagt strøm.

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

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

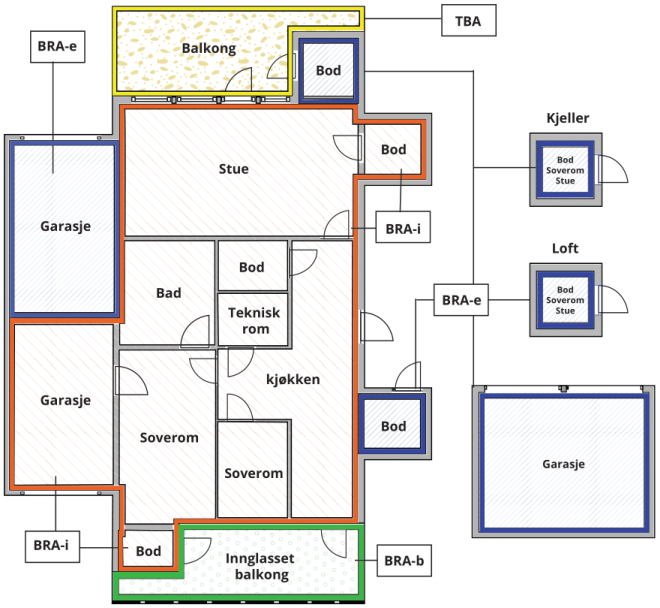
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	47			47			47
1. Etasje	47	5		52	13		52
Kjeller	43			43		1	44
SUM	**137**	**5**			**13**	**1**	**143**
SUM BRA	**142**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom		
1. Etasje	Kjøkken, toalettrom, stue, gang	Bod/lager	
Kjeller	Vaskerom, bod, trapperom, kjellerrom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2.39 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2.37 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2.21 m.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.
Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1. etasje er kjøkken flyttet til nordvestlig del av etasjen. Arealet som på godkjente tegninger er angitt som kjøkken, benyttes i dag som stue.
2. etasje er det etablert bad i et rom som på godkjente tegninger fra 1982 er angitt som soverom.
Dagens planløsning avviker dermed fra godkjent tegningsgrunnlag. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Forholdet anbefales avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Garasje.

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

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler. Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde i etasje: Varierende, målt 2.30 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger om det er gjort endringer og dette vil resultere i kostnader.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	128	14
Garasje.	0	17

Kommentar	
Tomannsbolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg. Følgende rom er medtatt i s-rom: Bod kjeller. Bod/lager Av disse ligger Bod/lager utenfor leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Roger Sandvik	Takstingeniør
	Tone Vikenes Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	66	119	0	0	393.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brusvefaret 58

Hjemmelshaver

Vikenes Birgitte

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.
Ikke fremlagt avtale om vegrett, dette anbefales undersøkt og innhent dokumentasjon om mulig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Brusvehagen øst.
Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2032.
Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette. God nøyaktighet på teiggrenser i kart.

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

Selgers opplysning:
Det er ikke etablert noe sameiemøte eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/.tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.	17.02.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	21.02.2026		Gjennomgått		Ja
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	17.02.2026	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	24.03.1982		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.	05.01.1983		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	17.02.2026	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører.			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	17.02.2026	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

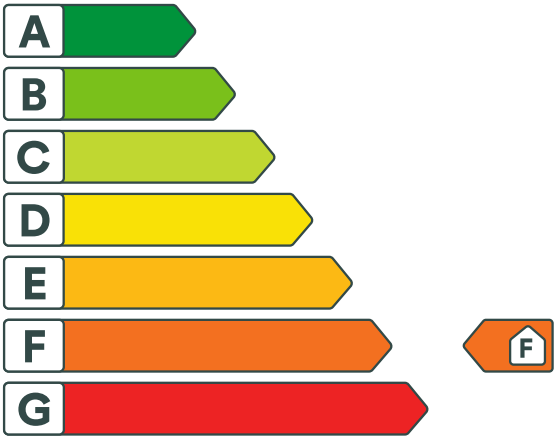
Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Energiattest



Adresse **Brusvefaret 58, 2821 GJØVIK**	
Dato for energimerking **22.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262191**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155603682**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **119**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **294,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **353,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 515 kWh**



Brusvefaret 58, 2821 GJØVIK

Detaljering

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

Brusvefaret 58, 2821 GJØVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Egenerklæring

Brusvefaret 58, 2821 GJØVIK

29 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brusvefaret 58	Brusvefaret 58	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overdratt ifm. dødsfall (arv/dødsbo). Min mor kjøpte huset i 1998, mine søsken og jeg bodde der frem til ca. 2010.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Se svar over.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Vikenes, Trine Lie

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygget nytt toalettrom i 1. etasje i 2015.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker'n AS, Degvold bygg ANS, Faråsengen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2010

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renovert bad i 2. etasje

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet ytterdør, terrassedør og vinduer i 1. etasje, 2 vinduer i 2. etasje. Noe kledningsbord skiftet ifm. bytte av vinduer /terrassedør.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Degvold bygg ANS

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon kjøkken, gang og stue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker'n AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Utekran har lekket på et tidspunkt (noen år siden), har siden ikke vært i bruk.

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**

2015

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Restaurering bad/kjøkken. Røropplegg, skiftet VV.bereder, mont. utstyr.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faråsengen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2024

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet vannlås i gulv på vaskerom etter skader fra rotter i området.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjøvik kommune

13.2.6 **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?

Problem med rotter i 2024 (?), flere naboer ble også berørt. Kommunen brukte feller i kummer/avløpsanlegg. I boligen ble vannlås i gulvsluk i kjeller/vaskerom skiftet av rørlegger.

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

Beskriv omfanget

Svertesopp på utvendig kledning.

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 16451549

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Vikenes, Trine Lie	**2026-01-29**

Identification

bankID Vikenes, Trine Lie

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vikenes, Trine Lie	29/01-2026 20:06:03	BANKID

GJØVIK KOMMUNE

BYPLANKONTORET

Bygnings-, Regulerings- og Oppmålingsvesen

71ANW
66/119 Bsak F-fer

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

Herr/fru Liv Hammerstad/Tor Solheim ..... gis med dette tillatelse

til å flytte inn i sin enebolig på Brusvefaret 56, Gjøvik. .....

Byggearbeidet igangsatt: Våren 1982. .....

Byggeanmeldt: .....

Gjøvik byplankontor, den 5.1.1983.

Torbjørn Furuly.

Torbjørn Furuly
ing.

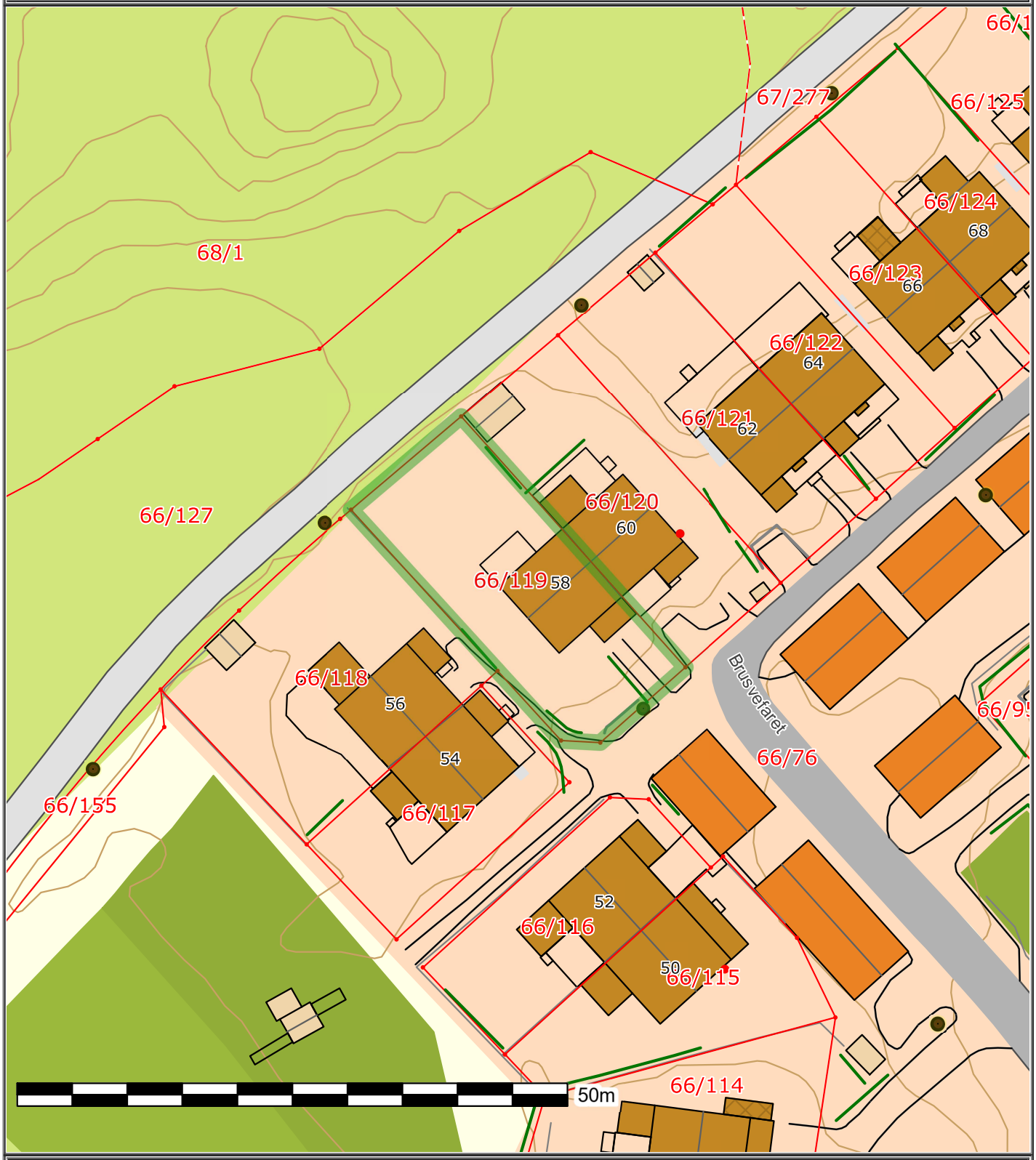
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Brusvefaret 58, 2821 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	VIKENES BIRGITTE (død),			

GJØVIK KOMMUNE

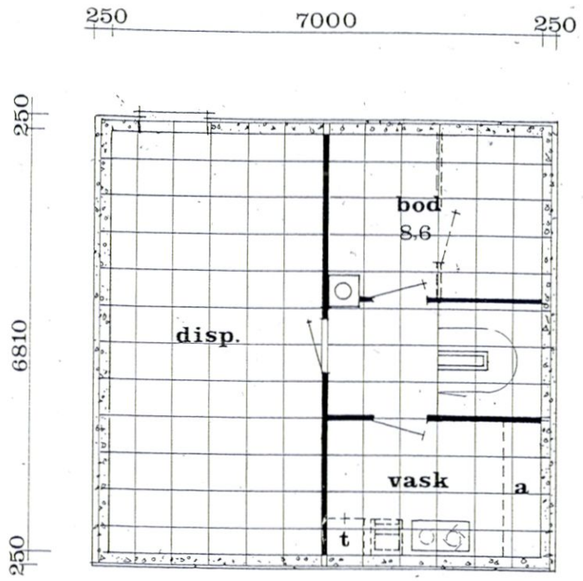
Dato: 21/1-2026 Sign:

Målestokk 1:500

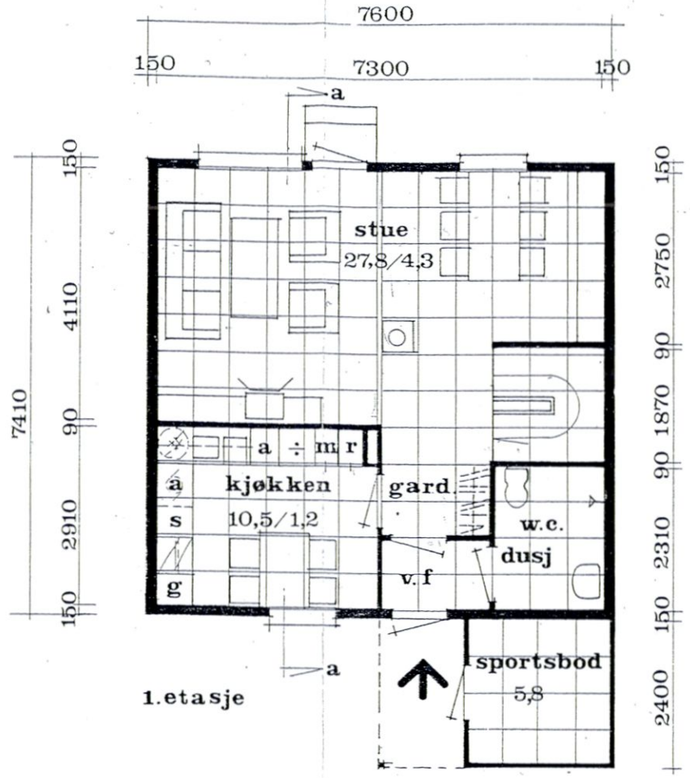


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

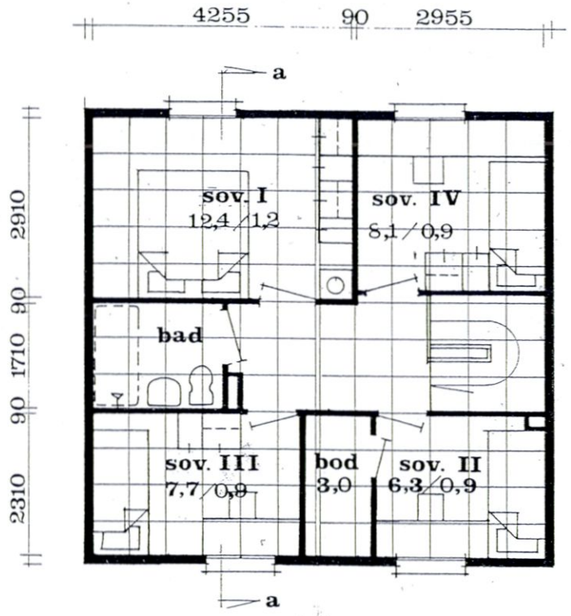
71ANX
bravida
66/119 Bsak P-teg



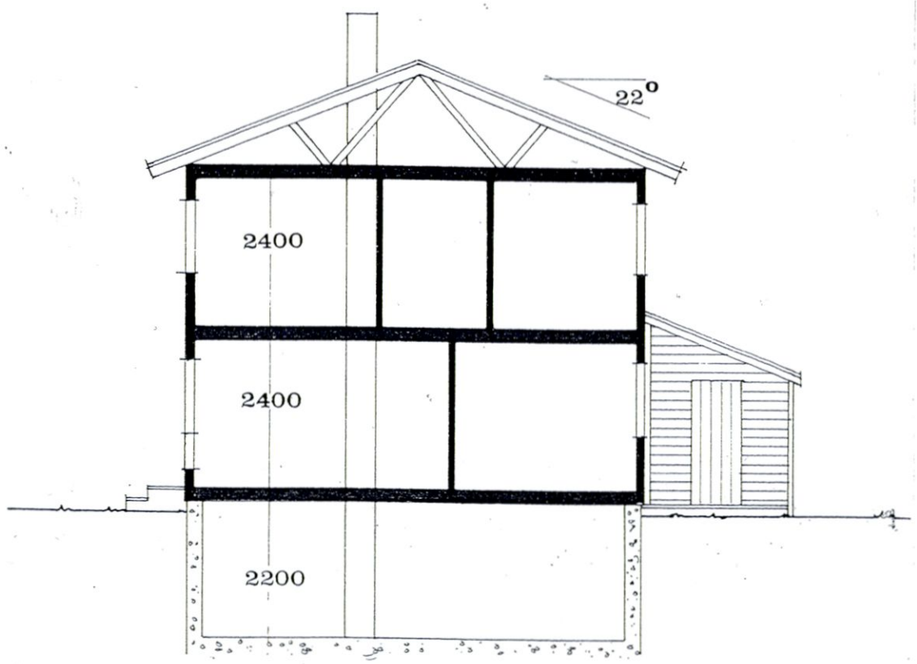
kjeller



1.etasje



2.etasje

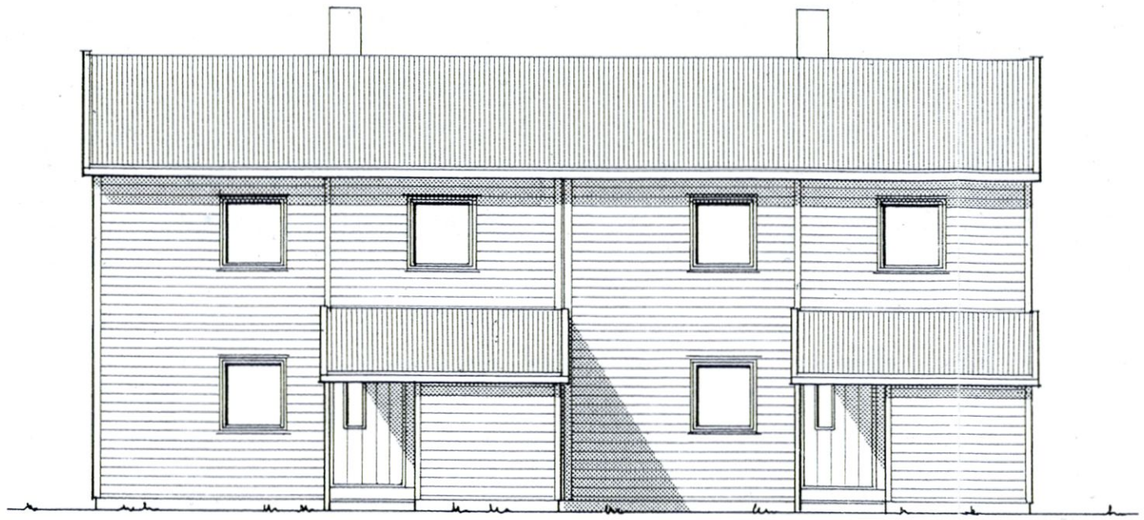


snitt a-a

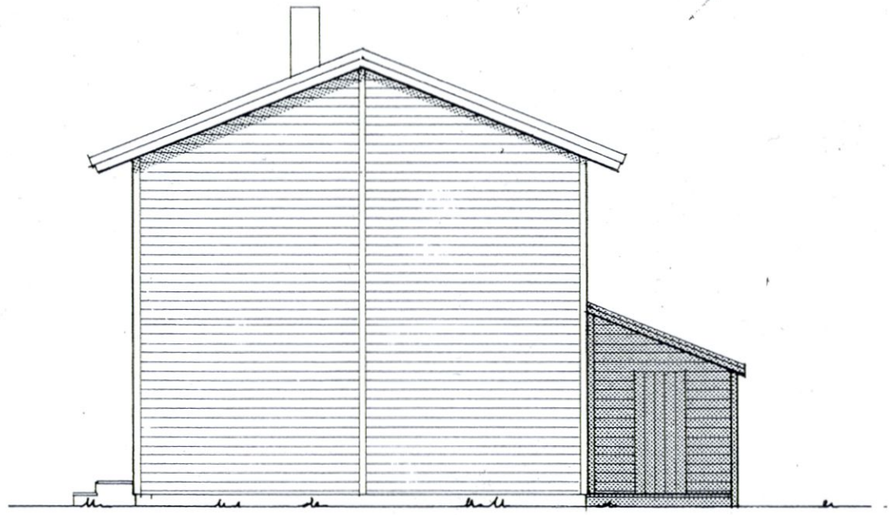
Gjøvik Byggingsråd.
Godkjent med ... se vedtak
sak 208/82 den 24/3-82
- Bevitnes 26/3-82

BRUSVEHAGEN ØST **GJØVIK**	B.a.: 173,2 inkl. sp.bod N.a.: 151,5 L.a.: 100,8	Mål. : 1:100 Ekv. : Tegn.:
Hustype D **Planer og snitt**	B.A.: 100,0 TK 500.0	Trac.: GB Dato.: 25/3-81
Aktieselskapet **MOELVEN BRUG** FELTUTBYGGINGSDIVISJON	Prosjekt nr.: 801517 Tegning nr.: 014	

A.S TØRRKOPI



Inngangside



Gavl



Stueside

Gjøvik Byggingsråd.
Godkjent med bemerkninger, se vedtak
sak 208/82 dato 24/3-82
Bevilges 26/3-82

BRUSVEHAGEN ØST **GJØVIK**		Mål. : 1:100 Ekv. : Tegn.:
Hustype D **Fasader**	**TK 500.0**	Trac.: GB Dato.: 25/3-81
Aktieselskapet **MOELVEN BRUG** FELTUTBYGGINGSDIVISJON	Prosjekt nr.: 801517 Tegning nr.: 015	

A.S TØRRKOPI

VELKOMMEN TIL BRUSVEFARET GRENDELAG SA

Brusvefaret Grendelag SA (org.nr. 912 418 820) er registrert som et samvirkelag, der alle som eier eiendommer i Brusvefaret har en (1) andel.

FELLESAREALER

Samvirket eier eiendommen gnr. 66, bnr. 76 (ca 8.800m²) i Gjøvik kommune. Dette er fellesarealer bestående av interne atkomstveger, garasjearealer og leke- og friområder. Fotballbane, lekeplasser og tilhørende lekeapperater er felles eie. I «lekehuset» har vi blant annet grill og telt som kan brukes på fellesarrangementer. Grendelaget eier en gressklipper og en ryddesag til bruk på fellesarealer.

FELLES GARASJER/GARSJESTRØM

Noen andelshavere har garasjer på fellesarealene. Det er satt nummer på den enkelte garasje (husnummer). Vedlikehold av garasjebygg er hver enkelt garasjeeiers ansvar. Dette gjelder også gressklipping rundt garasjen. Her må de som har garasje sammen finne en god ordning. Garasjene ble i sin tid satt opp uten god fundamentering og noen lider nok under dette.

Strøm til garasjene i Brusvefaret er delt på to målere og strømutgiften deles likt på de enkelte garasjeeierne utfra hvilken måler de tilhører. Egen faktura blir sendt ut fra den som er ansvarlig for dette (uavhengig av styret). Strømnettet i garasjene er beregnet på «vanlig» bruk og kan ikke brukes til ladning av el-bil og lignende. Dette kan utføre en stor risiko for brann og skal derfor ikke forekomme.

Det finnes i utgangspunktet en felles stige per tomannsbolig. Disse er plassert litt ulikt. Sjekk med din nabo.

Lysene på utsiden av fellesgarasjene driftes av grendelaget. Gi beskjed til styrets leder dersom feil eller mangler.

VANN OG AVLØP

Vann- og avløpsledninger er den enkelte huseiers ansvar.

GRENDELAGSAVGIFT

Det betales en årlig avgift på **kr 3.000**,- kr til drift av fellesarealer.
Garasjeeiere med garasje på fellesarealet betaler i tillegg kr 120,- pr år til dekning av eiendomsskatt. (Dette belastes grendelaget via kommunen, da garasjene ikke står oppført på den enkelte enhet.)

Grendelagsavgift dekker drift av grendelaget, inkl. snørydding og vedlikehold av fellesarealer og felleseie. Beløpet innkreves to ganger i året, etter vår- og høstdugnad

Det gis fratrekk i grendelagsavgiften på **kr 300,**- per dugnad til de som deltar på dugnaden (se neste avsnitt).

DUGNAD

Det avholdes dugnader to ganger per år, vår og høst. Her blir det leid inn container for hageavfall som alle kan bruke. Denne står i cirka en uke. Dette blir informert om via mail.

PARKERING

Parkering for besøkende og gjester henvises til egne plasser. Disse er merket med skilt. Unngå parkering i vegbanen, og særlig viktig er dette når det skal brøytes/vinterstid. Det er nødvendig at alle holder lav fart inne på området.

STYRET I GRENDELAGET OG ÅRSMØTE

Det er et valgt styre bestående av leder, kasserer og tre styremedlemmer. Styrets hovedoppgave er å drifte grendelaget etter gjeldende vedtekter (vedlagt infoskriv). Styret blir valgt på årsmøte.

Årsmøte i samvirket avholdes normalt i mai.
Alle medlemmer av styret velges for to år om gangen. Maksimalt tre medlemmer i styret er på valg samtidig for å sikre kontinuitet. Revisor velges årlig.

Vedtekter for Brusvefaret Grendelag SA org.nr. 912 418 820

Revidert på ekstraordinær generalforsamling 17.februar 2020

(Erstatter vedtekter for Brusvefaret Grendelag SA av 16.januar 2020)

§1

Brusvefaret Grendelag SA er et samvirkeforetak i Gjøvik kommune med formål å opparbeide og drive lagets eiendom, g.nr. 66 b.nr. 76, som utgjør fellesarealene i Brusvefaret boligområde. Lagets vedtekter er bundet av lov om samvirkeforetak av 01.01.2008.

§2

Eierne av bolig i Brusvefaret boligområde har rett og plikt til medlemskap i grendelaget. Samvirkeforetaket består av 50 andeler uten noe pålydende. Andelseierne har begrenset ansvar for lagets forpliktelser overfor tredjemann.

§3

Andeler i grendelaget kan bare overdras sammen med eiendomsretten til boligene i området.

§4

Det betales ikke innskudd ved innmelding eller overskudd ved utmelding/salg av eiendomsretten. Årsoverskudd anvendes til drift av samvirkeforetaket.

§5

Samvirkeforetakets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets årsmøte og styret, innenfor lagets vedtekter.

§6

Laget skal ha et styre som består av minst fem og maks seks medlemmer. Leder, nestleder/sekretær, kasserer og to eller tre styremedlemmer. Alle velges på årsmøte.
Leder velges i eget valg. De øvrige velges til styret, og styret konstituerer seg selv. Funksjonstiden for leder og styrets medlemmer er to år. Laget har ikke daglig leder.

For å få kontinuitet i styrets arbeid er maksimalt tre styremedlemmer på valg hvert år.

Ved flytting/frafall, kan det velges inn nytt medlem for et år.

§7

Styret kan treffe vedtak når minst to av medlemmene er tilstede. Andelseierne er forpliktet til å ta imot valg til styret, men kan nekte gjenvalg dersom de sitter i styret.

§8

Revisor velges av årsmøtet.

§9
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 15. mai. Innkalling sendes ut senest tre uker før årsmøtet. Saker til årsmøtet skal være sendt styret senest 14 dager før fastsatt årsmøte. Medlemmene skal ha fått sakspapirer minst en uke før årsmøte. Innkalling og sakspapirer kan sendes elektronisk til e-post adresse som er oppgitt av medlemmet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst fem medlemmer krever det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjør med eventuelle spørsmål om anvendelse av overskudd eller deling av tap
4. Fastsettelse av årlig grendelagsavgift
5. Spørsmål om ansvarsfrihet
6. Valg
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som nevnt i innkalling

§10
Hver andel utgjør en stemme. Andelseier kan møte ved fullmakt (skriftlig fullmakt). Avgjørelse av vesentlig betydning for andelseierne, så som salg av arealer, bruksendring av arealene, eventuell overdragelse av fellesarealer til kommune, endring av lagets vedtekter, må avgjøres med 2/3 flertall.

§11
Hver andelseier skal innbetale en årlig kontingent til laget (grendelagsavgift). Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet for hvert år. Garasjer på fellesområdet tilhører den enkelte boenhet. Eiendomsavgift for hver garasje betales av garasjeeiere ut fra oppgave fra Gjøvik kommune. Strøm for garasjene er i henhold til strømregning og fordeles likt på garasjeeiere. Kostnader for el-biler holdes utenfor. Eiendomsavgift administreres av styret i grendelaget, mens strøm for garasjene administreres av egne ansvarlige.

§12
Endringer av lagets vedtekter må avgjøres med 2/3 flertall på det aktuelle møtet, og laget kan ikke oppløses uten 2/3 flertall fra samvirkeforetakets medlemmer. Ved oppløsning skal nettoformue fordeles til de som er medlemmer på oppløsningstidspunkt. Midlene fordeles likt mellom medlemmene som har vært bosatt i boligområdet i de siste to årene. For medlemmer med kortere botid vil andelen reduseres forholdsmessig.

Mars 2020 for styret: Tore Karlsen



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

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

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøper-forsikring/-pakke mottar forsikrings-agenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendoms-meglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan
Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda
Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting
Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikrings-avtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakke-løsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

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

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring
Selskapet er medlem i garanti-ordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris
Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige
I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige