NORDVIK

Brusvefaret 52

4 soverom | 149 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Brusvefaret 52

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Bilder
18 Om boligen
27 Nabolagsprofil
29 Tilstandsrapport
69 Egenerklæringsskjema
74 Andre vedlegg
90 Kontaktinfo
94 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97 Forbrukerinformasjon om budgivning
98 Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.03.2026









Nøkkelinformasjon

Vertikaldelt tomannsbolig fordelt over 2 plan + u.etg. 4 soverom. Parkering i garasje.Delvis overbygd & solrik veranda.

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**88 880,-**
Totalpris	**3 588 880,-**
BRA-i	**149 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling v/Marthine Hagen har gleden av å presentere Brusvefaret 52.

En svært hyggelig vertikaldelt tomannsbolig med god planløsning og fordeling i etasjene. Du ønskes velkommen inn i en entré med god plass til å henge fra tøy samt sep. toalettrom - praktisk når man har gjester. Videre har du et stort kjøkken vendt mot stue og spisestue. Utgang til veranda fra stuen. 4 soverom og bad i overetasjen. Kjellerstue, bad/vaskerom og bodrom i underetasjen.

Godt opparbeidet fellesområdet i et etablert Grendelag, fotballplass, bordtennisområde, volleyballnett, to lekeplasser med sandkasse mm. Dette er en svært innholdsrik og pen bolig i et hyggelig og godt etablert området. Rimelig avstand til Gjøvik sentrum, Kallerud og Hunndalen.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 56 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

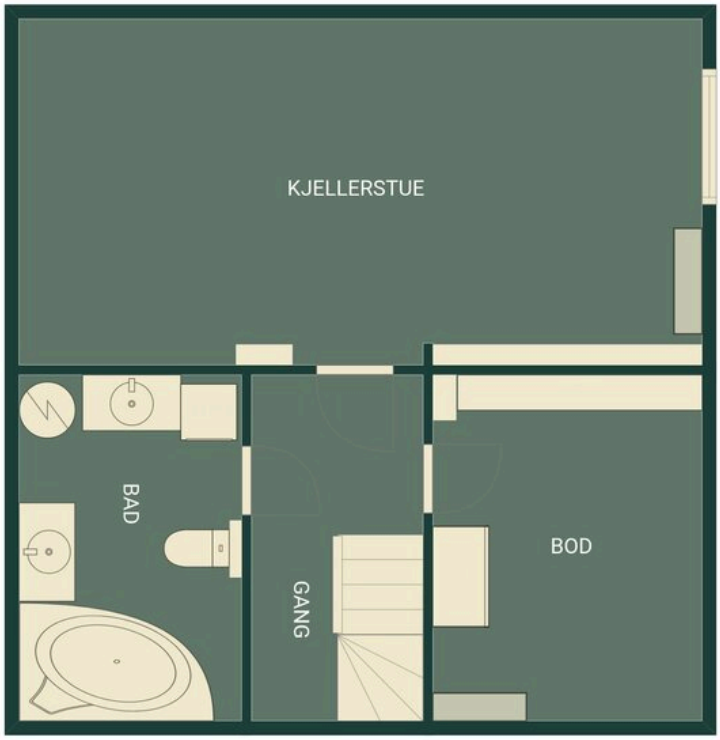


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Underetasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.
























Today is going
to be the
best day
ever












52



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0008/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brusvefaret 52, 2821 GJØVIK
Gnr 66, bnr 116 i Gjøvik kommune

Selgere
Mona Rostad Minaberg
Svein Minaberg

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 171 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 47 kvm. Bod, gang, bad, kjellerstue
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Vindfang, stue/kjøkken, spisestue, toalettrom
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 56 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang m/trapp
Total BRA: 51 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.
Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for
desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 240 cm.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 237/219

cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 211 cm.
I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
- Terrasseplatting på ca. 27 m² mot nord/øst foran inngangspartiet.
- Terrasseplatting på ca. 30 m² mot sør/vest med adkomst fra stue.

Under punkt ``åpent areal`` skal terrasse/terrasseplatting/altan/balkong oppmåles etter ny arealstandard. Dette lot seg ikke/bare delvis gjøre pga. snø på befaringsdagen. Ytterligere oppmåling må gjøres når konstruksjoner er snøfrie.

Standard
KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp.
Plass til frittstående oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

VÅTROM
BAD 2. ET:
Fliser på gulv og vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast.
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Veggmontert wc. Naturlig avtrekk. Varme i gulv.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk
forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved
befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det
er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
BAD U.ET:
Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i
himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.
Badekar med dusj. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.
Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.
Det er fremvist kvittering for utførte arbeider.

SPESIALROM
Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegger og himlingsplater. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Panelovn.

Overflater:
Himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.
Vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Tapet. Malte glatte flater.
Gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

TEKNISK INSTALLASJON:
Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller på bad.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med ukjent alder er plassert på bad i kjeller.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Parkering
Parkering i egen garasje. Felles parkering med nabo mellom garasjer.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Knut Malmberg på bad oppe 2020 bad/ vaskerom nede 2018 strøm Alfa Installasjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bad /vaskerom alfa innstalasjon 2018 jon Myrvang Rørlegger`n K AS Gjøvik bygg og Vaktmestertjeneste

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alfa instalasjon, byttet sikringsskap

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2022

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: felles rør på 50 ,52,48,46 har blitt byttet og har en felles Elvestadkabel til bruk på kalde vintre blir styrt av nabo i 48 Ivar Sandvik

Bygningssakkyndig
Ole Anders Sørum Brænden

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven

følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon.
Undertak av plater. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig - nedløpsrør og belag. Råteskadet treverk i vindski er registrert.
- Veggkonstrusjon - Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Sprekker i kledning er registrert. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning. Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
- Takkonstruksjon/loft - Isolasjon dekker stedvis lufting mot raft/takfot. Det er registrert muggsopp på undertak. Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i takflaten, det er opplyst fra eier at det er montert nytt beslag rundt pipe etter lekkasje ble oppdaget. Det har i ettertid ikke vært registrert vanninntrengninger.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Langt overheng fra bærende konstruksjoner for bjelkelag. Skjevheter registrert i terrassebjelke.
- Utvendige trapper - Det er ikke montert rekkverk på ene siden av trappen.
- Etasjeskille/gulv mot grunnen - Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.
- Pipe og ildsted - Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Avstand mellom ildsted/sotluke/feieluke og brennbart materiale må økes for å redusere fare for varmeutvikling mot brennbare materialer. Manglende klaring kan øke risikoen for varmepåvirkning og brann.
- innvendig trapper - Åpninger i inntrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.
- Overflater gulv - Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Slukt, membran og tettesjikt - Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder. Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Sanitærutstyr og innredning - Lekkasjevann fra innebygget sisterne synliggjøres ikke.
- Ventilasjon - Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.
- Overflater vegger og himling - Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning. Silikonfuge mellom bunnlist og baderomsplater har utettheter- eller mangler. Dette øker risikoen for at fukt kan trekke opp i plateender/endeved som igjen kan føre til fuktskader. Hjørnelister er ikke mettet tilstrekkelig med silikon ved montering.
- Overflater gulv bad - Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel. Fallforhold er ikke vurdert i område under badekar.
- Sluk, membran og tettesjkt kjeller - Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
- Sanitærutstyr og innredning - Lekkasjevann fra innebygget sisterne synliggjøres ikke. Ikke fremlagt dokumentasjon som sier at innebygget sisterne har safetybag/ prefabrikkert kassett som ivaretar evt. lekkasjevann. Om mulig innhent dokumentasjon. Lekkasje som ikke synliggjøres kan forårsake fuktskader.
- Overflater og konstruksjon toalett - Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Rommet har ikke mekanisk avtrekk.
- Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd. Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
- Avløpsrør -Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
- Ventilasjon - Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.
- Fuktsikring og drenering - Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden.
- Grunnmur og fundamenter - Grunnmur og fundamenter har oppnåd en alder som øker risiko for skader.. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.
- Terreng - Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m

fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).
- Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Innbo og løsøre
Dette medfølger ikke handelen:
Sorte kassehyller på badet oppe
Lampe spisestue
Lampe over kjøkken vindu
Leselampe ved sofa
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Elektrisitet.
Panelovner, varmepumpe og peisovn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk for 2024 på 13 053 kWh. Det er avtalt Norgespris for eiendommen. Aktivert 31.10.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 863,-pr. 2025

Vann/avløp, renovasjon, feiegebyr

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Bygningsforsikring/Innboforsikring
- Kabel-tv/internett fra 1 500,-
- Årlig grendelagsavgift på kr 3 000,- (fordelt på to avdrag)
- Årlig garasjeavgift på kr 120,-

Det gis fratrekk på kr. 300,- for de som møter opp på dugnader.

Eiendomsskatt
Kr 5 064,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 823 951,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 295 805,- pr. 2024

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 13980953

TV/Internett/Bredbånd
Altibox.
Kostnad per mnd. kr. 1500,-

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 272 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 273 m² som er slakt skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

En del av trapp til inngangspartiet er oppført på naboens tomt. Det foreligger en muntlig avtale mellom partene.

Adkomst
Det vil bli skiltet ved annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i etablerte og rolige omgivelser i Brusvefaret på Gjøvik. Området ligger i et populært boligstrøk med kort avstand til både sentrum og daglige servicetilbud.

Herfra er det nærhet til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og gode kollektivforbindelser. Gjøvik sentrum med sitt brede utvalg av butikker, spisesteder, kulturtilbud og servicetilbud ligger kun en kort kjøretur unna.

Området byr samtidig på flotte tur- og friluftsmuligheter sommer som vinter, med nærhet til skogsområder, turstier og rekreasjon ved Mjøsa.

Offentlig kommunikasjon
Hunnshovde, holdeplass for buss - 400 meter fra boligen

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger innflyttingstillatelse, datert 25.01.1983.

Lovlighet:
Byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort endringer på enkelte rom i 1. og 2. etasje, samt

kjelleretasjen.
Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Rom i kjelleren er innredet etter byggeåret. Det er ikke søkt bruksendring for disse rommene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad,
soverom, stue etc) var meldepliktig iht. Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

For bygninger byggemeldt før 1. juli 2011 er det et forenklet skjema som kan sendes inn sammen med tegninger. Det er da fra
lovgiver gitt lempinger på blant annet ventilasjon, takshøyde, isolasjon, radonduk, krav til dagslys.

Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha
rømningsvindu.

Et rømningsvindu må i åpen stilling ha en høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og
bredde må være minimum 1,5 meter. Et rømingsvindu som har en fri åpning på 0,8 m i bredden og 0,7 m i høyden – da
oppfylles krav til bredde, høyde, og summen av bredde og høyde.
Underkant vindu skal ikke være over 1 m fra innvendig gulv.

Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende
kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.
De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik,
men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt
bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader
forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne
kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på
eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at
brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for
nye tegninger.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilkoblet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger innenfor et område med formål om boligbebyggelse.
Se vedlegg i salgsoppgaven for mer info.

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

3407/66/116:
03.02.2026 - Dokumentnr: 126913 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.12.1982 - Dokumentnr: 10959 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:66 Bnr:76

01.01.2020 - Dokumentnr: 1440282 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:66 Bnr:116

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 36 300,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 900,-

Samlet skal selger betale kr. 113 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

Megler
Marthine Hagen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90065902

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Brusvefaret 52

Nabolaget Brusveen/Holmen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Gjøvikregionen International S...	**15 min**
183 elever, 10 klasser	1.4 km
Gjøvik skole (1-7 kl.)	**17 min**
219 elever, 18 klasser	1.5 km
Blomhaug skole (1-7 kl.)	**20 min**
290 elever, 24 klasser	1.7 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	**20 min**
352 elever, 28 klasser	1.8 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ...	**6 min**
314 elever, 24 klasser	2.7 km
Gjøvik videregående skole	**18 min**
1050 elever	1.5 km
Raufoss videregående skole	**16 min**
450 elever	10.8 km

Offentlig transport

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

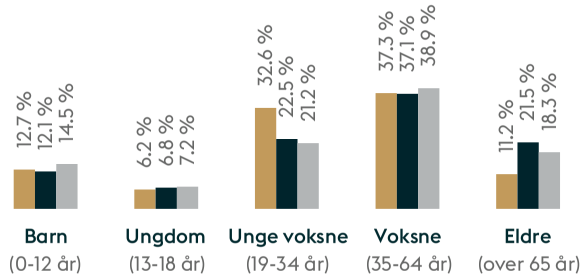
Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Kallerud	**11 min**
Coop Prix Tranberg	**14 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

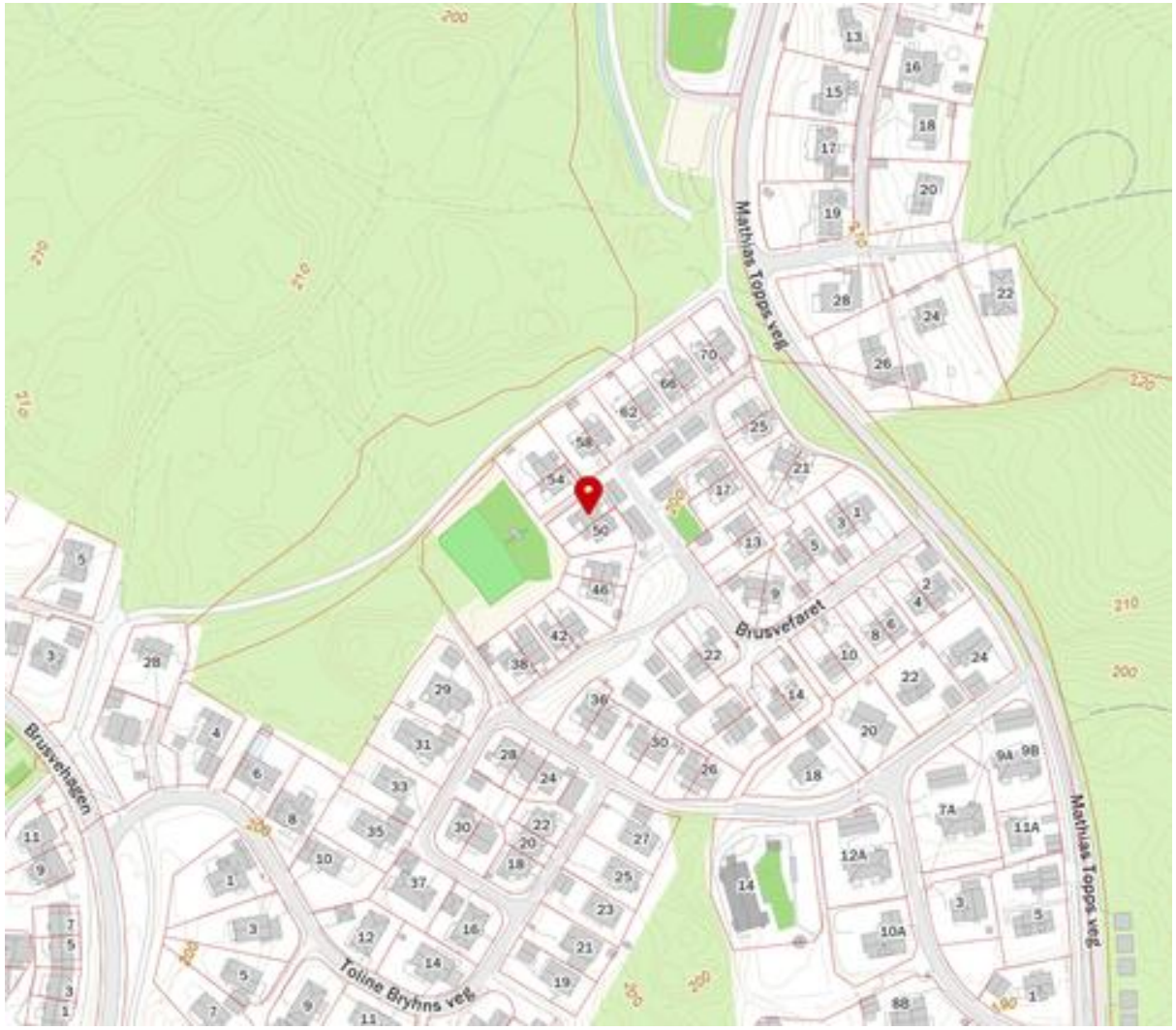
Sport

Gjøvik tennishall	7 min
Vardal idrettspark	13 min
MOVA Gjøvik sentrum	18 min
Basic Gym	18 min

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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 2025

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Tomannsbolig

Brusvefaret 52 , 2821 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 66, bnr. 116

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21008-1738 **Referansenummer:** OZ1444

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Ole Anders Brænden

TAKSTCON

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.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

NITO Miljøfyrtårn TAKSTCON

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

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 149 m² over 2 plan med kjeller.
Terrasseplattinger på hver side av boligen, mot nord/øst og mot sør/vest.
En garasjeplass i felles garasjebygg i sameiet.

STANDARD:
Boligen er fra 1983 modernisert innvendig de siste årene.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm, samt varmepumpe luft/luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 273 m² som er slakt skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Tomannsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Vinduene i 1. etasje er fra 2023/2011, og vinduene i 2. etasje er fra 2011.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2021.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2023.

Terrasseplatting på ca. 27 m² mot nord/øst foran inngangspartiet. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasseplatting på ca. 30 m² mot sør/vest med adkomst fra stue. Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar. Konstruksjoner og overflater i treverk. Tildels overbygget med skråtak i trekonstruksjoner.

Trapp i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Tapet. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

PIPE/ILDSTED:
Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Vedovn.
Siste status for feiertilsyn: utført 22.01.2021.
Siste status for feiing: utført 30.08.2024.

ROM UNDER TERRENG:
Innvendige utforede vegger på grunnmur. Støpt gulv på grunn, oppforet gulv i kjellerstue.
Kjelleren er innredet i etterkant av byggeår.

ANDRE INNVENDIGE FORHOLD:
Trapper av treverk mellom etasjene.
Formpressede lette innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Ildsted. Selgers opplysning: Varme i gulv på bad og vindfang.

VÅTROM Gå til side

BAD 2. ET:
Fliser på gulv og vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Veggmontert wc. Naturlig avtrekk. Varme i gulv.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

BAD U.ET:
Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.
Det er fremvist kvittering for utførte arbeider.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp.
Plass til frittstående oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegger og himlingsplater. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller på bad.

Beskrivelse av eiendommen

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med ukjent alder er plassert på bad i kjeller.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automat sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.
Takvann ført ut på terreng.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur i betong. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Tilnærmet flat tomt.

Opparbeidet med plen.

Synlige utvendig vannrør i: Metall. Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

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

RADON:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.
Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

BRANNTEKNSIKE FORHOLD:
• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Røykvarslere
- Brannslukningsapparat

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	171 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	154 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort endringer på enkelte rom i 1. og 2. etasje, samt kjelleretasjen. Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.
Rom i kjelleren er innredet etter byggeåret.
Det er ikke søkt bruksendring for disse rommene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig iht. Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

For bygninger byggemeldt før 1. juli 2011 er det et forenklet skjema som kan sendes inn sammen med tegninger. Det er da fra lovgiver gitt lempinger på blant annet ventilasjon, takshøyde, isolasjon, radonduk, krav til dagslys.

Se: www.dibk.no/bygge-eller-endre/bruksendring-i-eldre-boliger.

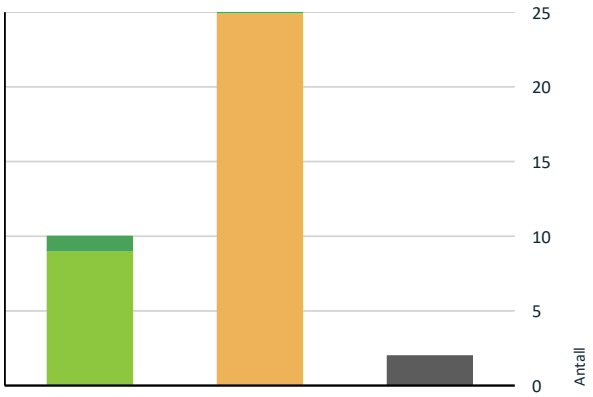
Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.
Et rømningsvindu må i åpen stilling ha en høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Et rømingsvindu som har en fri åpning på 0,8 m i bredden og 0,7 m i høyden – da oppfylles krav til bredde, høyde, og summen av bredde og høyde.
Underkant vindu skal ikke være over 1 m fra innvendig gulv.

Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.
De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Kostnader til normalt vedlikehold må påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Når taket er snøfritt bør det gjennomføres en nærmere kontroll av taktekkingen, inkludert vurdering av slitasje, mekaniske skader, åpne skjøter, tilstand på beslag, gjennomføringer, innfestinger og eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Snødekket gjør dette vanskelig å vurdere på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Råteskadet treverk i vindski er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.



Råteskade på vindski.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Sprekker i kledning er registrert.

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertak med plater. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Isolasjon dekker stedvis lufting mot raft/takfot.

• Det er registrert muggsopp på undertak.

• Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i takflaten, det er opplyst fra eier at det er montert nytt beslag rundt pipe etter lekkasje ble oppdaget. Det har i ettertid ikke vært registrert vanninntrengninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Isolasjonen bør fordeles bedre for å opprettholde luftespalten i overgang mellom tak og vegg. Begrenset/ikke lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak.

• Muggsopp/fuktmerker og misfarging er forårsaket av tidligere lekkasje i takkonstruksjonen. Konstruksjon kan over tid bli skadet og kostnader kan påløpe dersom takkonstruksjon ikke er tilstrekkelig luftet og eventuelle årsak til muggsopp ikke blir avklart. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



Fuktskade i undertak ved pipe.



Det er registrert kondensmerker rundt luftelyre over tak.



Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale fuktverdier ved fuktmerker.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Vinduene i 1. etasje er fra 2023/2011, og vinduene i 2. etasje er fra 2011.

Det er observert et vindu på soverom i 2. etasje som er montert skjevt, tar i karm på siden.

TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2021.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting på ca. 27 m² mot nord/øst foran inngangspartiet. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasseplatting på ca. 30 m² mot sør/vest med adkomst fra stue. Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar. Konstruksjoner og overflater i treverk. Tildels overbygget med skråtak i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Langt overheng fra bærende konstruksjoner for bjelkelag. Skjevheter registrert i terrassebjelke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Langt overheng fra bærende konstruksjoner for bjelkelag kan medføre redusert bæreevne og stabilitet. Dette gir økt risiko for nedbøyninger, skjevheter og deformasjoner i konstruksjonen. Ved behov bør bjelkelaget forsterkes eller ombygges slik at overhenget reduseres og bæreevnen oppfyller gjeldende krav.
Det er påregnelig å måle tak på overbygget terrasse for å unngå skader på konstruksjonene.

Tilstandsrapport



Overbygget platting.



Langt overheng på bjelke terrasse mot sør/vest som bærepunkt av takkonstruksjon på terrassen.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

• Det er ikke montert rekkverk på ene siden av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Tapet. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i kjeller.

Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.

• Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

• Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Vedovn.

• Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Siste status for feiertilsyn: utført 22.01.2021.
Siste status for feiing: utført 30.08.2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.

• Avstand mellom ildsted/sotluke/feieluke og brennbart materiale må økes for å redusere fare for varmeutvikling mot brennbare materialer. Manglende klaring kan øke risikoen for varmepåvirkning og brann.





Sotluke er plassert nærmere enn 30 cm fra treverk.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på grunnmur. Støpt gulv på grunn, oppforet gulv i kjellerstue.
Kjelleren er innredet i etterkant av byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater.

• Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

• Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når det er plast i konstruksjonen anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.

• Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.



• Fuktsøk på betonggulv i kjeller viser noe forhøyede verdier, det er ikke unormalt i eldre kjellere uten oppbygning med fuktsperre mot grunn.



• Ingen unormale verdier for fukt ved stikktakning. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



• Ingen unormale verdier for fukt ved stikktakning. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

• Åpninger i inntrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Åpninger mellom opptrinn som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.





Større åpning enn 10 cm

TG 1 Innvendige dører

Formpressede lette innerdører.

Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Ildsted. Selgers opplysning: Varme i gulv på bad og vindfang.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om.



Varmepumpe opplyst fra ca. 2024.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Fliser på gulv og vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Veggmontert wc. Naturlig avtrekk. Varme i gulv.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Formpresset panel i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.





Ingen oppkant ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk av gammel type. Tettesjikt med ukjent utførelse er synlig i sluk.
Det er gitt opplysninger om nye overflater på våtrommet i 2007, det kan se ut som gammel slukløsning er gjenbrukt, og nytt tettesjikt og flis er lagt over gammelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

• Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvise svakheter.
Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.



Avløp fra dusjkabinett ført til sluk under servant. Mansjett er registrert i sluk.



Gjennomføring i gulv fra servant.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Lekkasjevann fra innebygget sisterne synliggjøres ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Der det er relevant må hulrommets vegger og gulv ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for rommets vegg og gulv. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig. Lekkasje som ikke synliggjøres kan forårsake fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Kun naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til opphopning av fukt etter dusjing og generell bruk, med økt risiko for kondens, muggvekst, dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Naturlig ventilasjon gir normalt ikke tilstrekkelig kapasitet til å håndtere fuktproduksjonen i et våtrom.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra soverom. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

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



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktmåling med pigger i svill, ingen unormale verdier.

KJELLER > BAD

Generell

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.
Det er fremvist kvittering for utførte arbeider.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Formpresset panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning. Silikonfuge mellom bunnlist og baderomsplater har utettheter- eller mangler. Dette øker risikoen for at fukt kan trekke opp i plateender/endeved som igjen kan føre til fuktskader.

• Hjørnelister er ikke mettet tilstrekkelig med silikon ved montering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering. Bunnlist må monteres i våtsoner. Overgang hjørnelist og baderomsplater må mettes tilstrekkelig med silikon.



Bunnlist på baderomsplater er avsluttet et stykke fra badekar, og dekker ikke alle områder i våtsone.



Åpning mellom hjørnelist og baderomsplate i våtsone.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
• Fallforhold er ikke vurdert i område under badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

• Fallforhold under badekar må kontrolleres for å undersøke om lekkasjevann ledes til sluk.



Avløp fra badekar.



Ingen membranoppkant ved terskel, slik som kreves.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt med ukjent utførelse er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

• Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Tilstandsrapport



Avløp fra badekar, direkte gjennomføring i gulv på avløpsrør.



Mansjett registrert i sluk.



Gjennomføring hovedstoppekran, ingen synlig mansjett.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Lekkasjevann fra innebygget sisterne synliggjøres ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ikke fremlagt dokumentasjon som sier at innebygget sisterne har safetybag/ prefabrikkert kassett som ivaretar evt. lekkasjevann. Om mulig innhent dokumentasjon. Lekkasje som ikke synliggjøres kan forårsake fuktskader.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjing foregår i badekar som er plassert mot yttervegger, hulltaking lar seg derfor ikke gjøre i nær tilknyttning. Fuktsøk på overflater er foretatt, se under membran tettesjikt.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført på grunn av konstruksjonens oppbygning og manglende fysisk tilgang, innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader foreligger i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate.
Integrert stekeovn og koketopp.
Plass til frittstående oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.





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





Skade på skapdør på side mot oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegger og himlingsplater. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Panelovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere inneklima over tid.

Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.







Sluk i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



Vanninntak i kjeller på bad.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av fukt, lukt- samt dårligere komfort i oppholdsrom og soverom. Manglende tilluft, spesielt på soverom, kan påvirke søvnkvalitet og inneklima negativt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å montere veggventil på soverom eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med ukjent alder er plassert på bad i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Tilstandsrapport

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.
Takvann ført ut på terreng.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Fuktsikring og drenering var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser av fuktsikring og drenering må gjennomføres når det er snøfritt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd.

• Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.
Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

• Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Forhøyede fuktverdier over tid i rom under terreng kan føre til råteskader som kan være kostbare å utbedre. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Grunnmur og fundamenter har oppnåd en alder som øker risiko for skader.. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.
Opparbeidet med plen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlige utvendig vannrør i: Metall. Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftinger må påregnes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

RADON:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³.

Tilstandsrapport

Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

BRANNTEKNSIKE FORHOLD:
• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Røykvarslere
- Brannslukningsapparat

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

• Det er registrert skade i brannskille mot annen branncelle.

Konsekvens/tiltak

• Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom branncelle. Ikke fremvist dokumentasjon.



Bilde fra loft, hull på gips mot annen branncelle.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radon aktsomhetsgrad. Risikoen er uavklart, og nærliggende områder har høyere aktsomhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar
Opplysninger fra tidligere prospekt.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er ikke teknisk vurdert.
Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentert direkte på grunn. Gruset gulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Leddport av tre.
Generelt behov for vedlikehold og oppgraderinger, tiltak må påregnes. Det er registrert skjevheter i bygningens veggkonstruksjon.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

154 m²/149 m²

Tomannsbolig: 4 Soverom, 2 Bad, 2 Gang, Vindfang, 2 Bod, Stue/kjøkken, Spisestue, Toalettrom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brusvefaret 64 ,2821 GJØVIK 92 m² 1983 3 sov	22-11-2022	3 200 000	**3 100 000**		3 100 000	**33 696**
2	Brusvefaret 25 ,2821 GJØVIK 92 m² 1983 3 sov	07-03-2022	2 750 000	**3 075 000**		3 075 000	**33 424**
3	Leif Castbergs veg 22B ,2821 GJØVIK 100 m² 1993 4 sov	15-01-2024	3 100 000	**3 150 000**		3 150 000	**31 500**
4	Torgeir Forseths veg 8A ,2821 GJØVIK 97 m² 1954 3 sov	21-04-2023	2 900 000	**3 000 000**		3 000 000	**30 928**
5	Tegnestiften 2A ,2821 GJØVIK 125 m² 1997 3 sov	20-08-2020	3 450 000	**3 850 000**		3 850 000	**30 800**
6	Tegnestiften 10B ,2821 GJØVIK 102 m² 1998 3 sov	07-12-2023	3 180 000	**3 100 000**		3 100 000	**30 392**
7	Jørgen Moes gate 6B ,2819 GJØVIK 119 m² 1961 3 sov	14-03-2024	3 400 000	**3 600 000**		3 600 000	**24 324**
8	Brusvefaret 56 ,2821 GJØVIK 133 m² 1983 4 sov	19-08-2024	3 300 000	**3 275 000**		3 275 000	**21 546**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		21 000
Forsikring, estimert.	Kr.		8 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		30 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**59 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 640 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 100 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 100 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

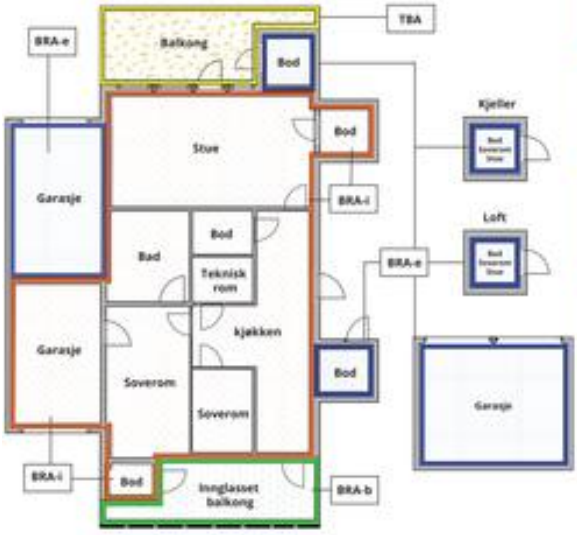
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	51			51	
1. Etasje	51	5		56	
Kjeller	47			47	
SUM	**149**	**5**			
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang m/trapp		
1. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, spisestue, toalettrom	Sportsbod	
Kjeller	Bod, gang, bad, kjellerstue		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 240 cm.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 237/219 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 211 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
- Terrasseplatting på ca. 27 m² mot nord/øst foran inngangspartiet.
- Terrasseplatting på ca. 30 m² mot sør/vest med adkomst fra stue.

Under punkt ``åpent areal`` skal terrasse/terrasseplatting/altan/balkong oppmåles etter ny arealstandard. Dette lot seg ikke/bare delvis gjøre pga. snø på befaringsdagen. Ytterligere oppmåling må gjøres når konstruksjoner er snøfrie.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort endringer på enkelte rom i 1. og 2. etasje, samt kjelleretasjen.
Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.
Rom i kjelleren er innredet etter byggeåret.
Det er ikke søkt bruksendring for disse rommene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig iht. Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

For bygninger byggemeldt før 1. juli 2011 er det et forenklet skjema som kan sendes inn sammen med tegninger. Det er da fra lovgiver gitt lempinger på blant annet ventilasjon, takshøyde, isolasjon, radonduk, krav til dagslys.

Se: www.dibk.no/bygge-eller-endre/bruksendring-i-eldre-boliger.

Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.
Et rømningsvindu må i åpen stilling ha en høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Et rømingsvindu som har en fri åpning på 0,8 m i bredden og 0,7 m i høyden – da oppfylles krav til bredde, høyde, og summen av bredde og høyde.
Underkant vindu skal ikke være over 1 m fra innvendig gulv.

Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.
De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Mona Rostad Minaberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	66	116		0	272.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brusvefaret 52

Hjemmelshaver
1/2 Mona Rostad Minaberg
1/2 Svein Minaberg

Kommentar
Arealet gjelder for sameiet.

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse - nåværende

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur.
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Reguleringsplan: Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B1

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Innflyttingstillatelse	25.01.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	20.02.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.02.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.03.1982	Plan/snitt/fasade	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

Forutsetninger

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.

•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 funksjonstid: 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•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 bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare

Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

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.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Andre bilder



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. feb. 2026

Oppdragsnummer
71-0008/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brusvefaret 52, 2821 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Mona Rostad Minaberg, Svein Minaberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 13980953
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Knut Malmberg på bad oppe 2020 bad/ vaskerom nede 2018 strøm Alfa Installasjon

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bad /vaskerom alfa innstalasjon 2018 jon Myrvang Rørlegger`n K AS Gjøvik bygg og Vaktmestertjeneste

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alfa instalasjon ,byttet sikringsskap

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: felles rør på 50 ,52,48,46 har blitt byttet og har en felles Elvestadkabel til bruk på kalde vintre blir styrt av nabo i 48 Ivar Sandvik

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0008/26

enova

Energiattest



Adresse **Brusvefaret 52, 2821 GJØVIK**	
Dato for energimerking **15.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259543**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155603712**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **116**
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 **1983**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **174,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **214,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **250,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 262 kWh**



Brusvefaret 52, 2821 GJØVIK

Detaljering

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



Brusvefaret 52, 2821 GJØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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

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.

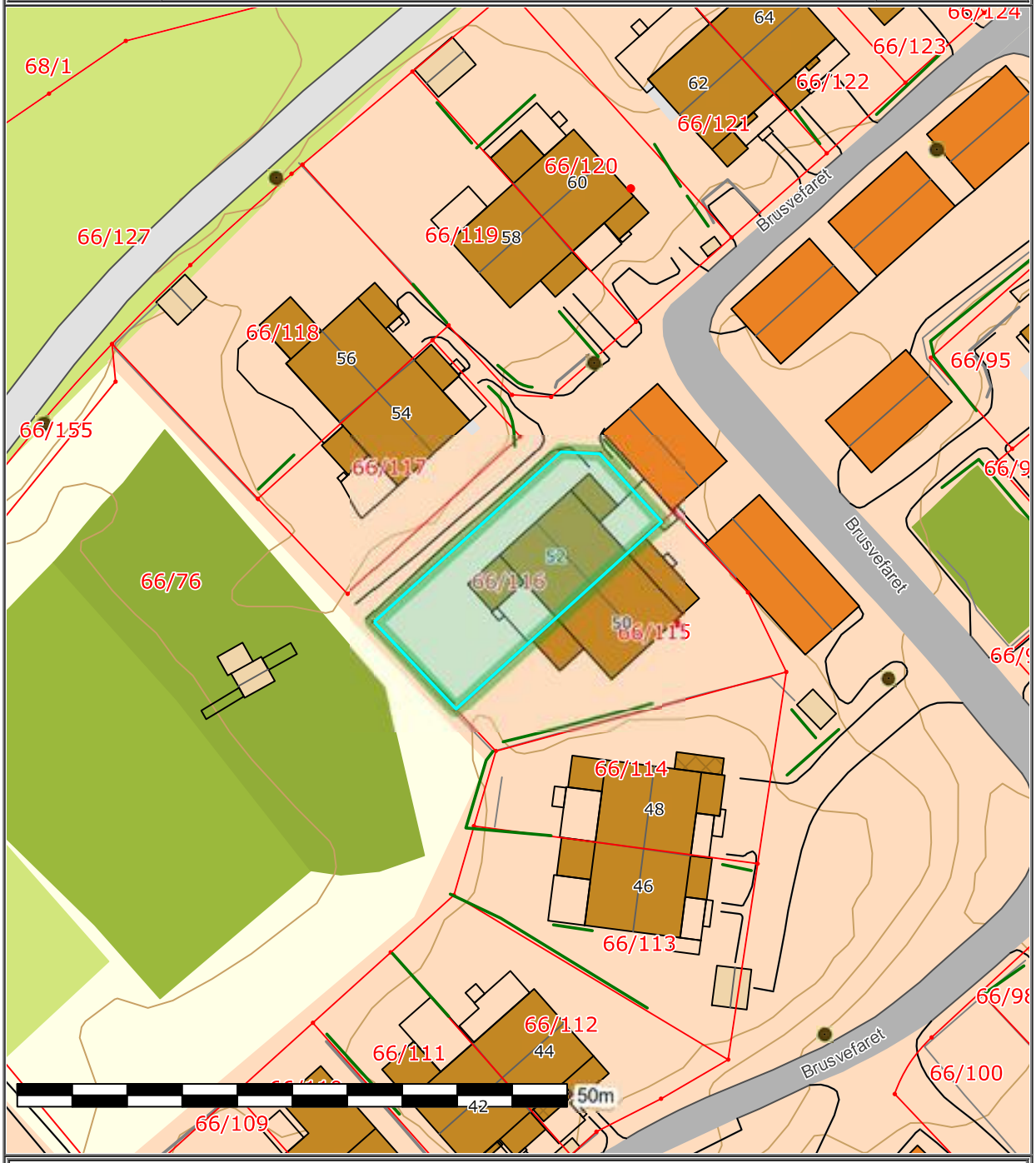
§11
Hver andelseier skal innbetale en årlig kontingent til laget (grendelagsavgift). Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet for hvert år. Garasjer på fellesområdet tilhører den enkelte boenhet. Eiendomsavgift for hver garasje betales av garasjeeiere ut fra oppgave fra Gjøvik kommune. Strøm for 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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Brusvefaret 52, 2821 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	MINABERG MONA ROSTAD, BRUSVEFARET 52, 2821 GJØVIK, med flere			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 5/2-2026 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.

GJØVIK KOMMUNE

BYPLANKONTORET

Bygnings-, Reguleringe- og Oppmålingsvesen

71 A N N
66/116 Bsak F-fer

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

Herr/fru Synnøve og Finn Wahlheim ..... gis med dette tillatelse

til å flytte inn i sin enebolig på Brusvefaret 52, Gjøvik .....

Byggearbeidet igangsatt: Våren 1982 .....

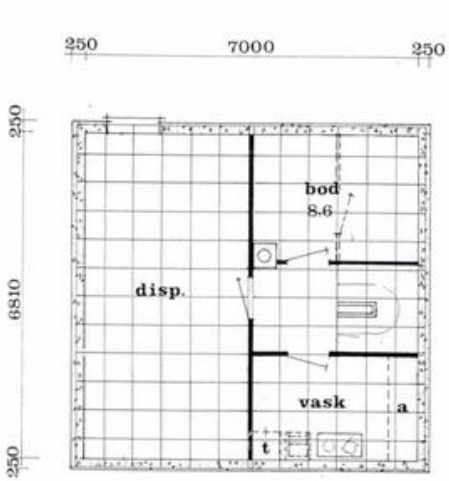
Byggeanmeldt: .....

Gjøvik byplankontor, den 25.01.83

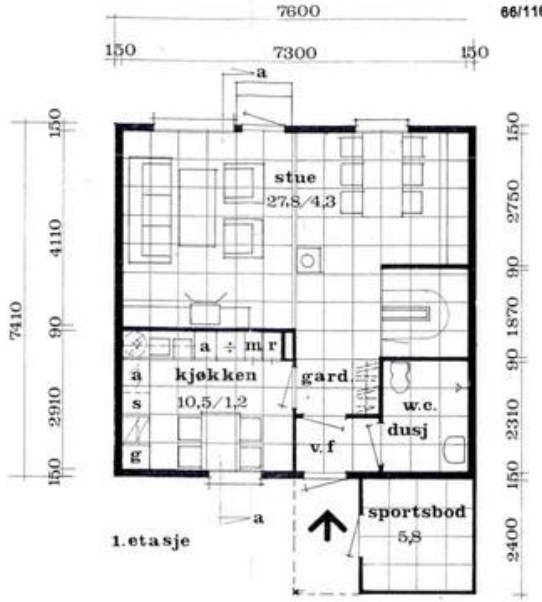
Torbjørn Furuly

Torbjørn Furuly
Ing.

71ANo
66/116 Bsak P-teg



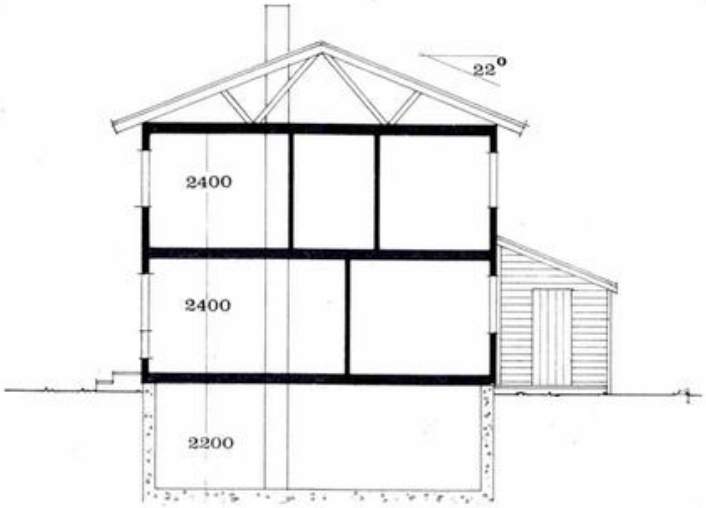
kjeller



1.etasje



2.etasje



snitt a-a

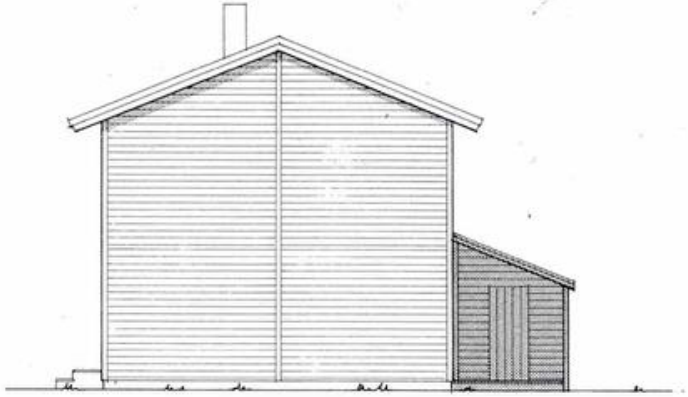
Gjøvik Byggingsråd.
Godkjent, med forbehold, se vedtak
sak 204/82 den 24/3-82
Savimes 26/3-82

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

A.S TORRKOPI



Inngangside



Gavl



Stueside

Gjøvik Byggingsråd.
Godkjent uten bemerkninger, se vedtak
sak 268/82 dato 24/3-82
Bertinea 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

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 04.02.2026

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brusvefaret 52, 2821 GJØVIK								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse - nåværende Bestemmelsesområde Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Se merknadsfelt om reguleringsplan	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)				☐
Reguleringsplan (RP)	3407 05020108 - Brusvehagen øst	Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B1	8.7.1981	☒
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☐

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.
Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:
a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.

c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.

d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Arealplaner under arbeid:
Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja: ☐ Nei: ☒

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
03.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**66**	Bnr:	**116**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Brusvefaret 52, 2821 GJØVIK**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 22.01.2021
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 30.08.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

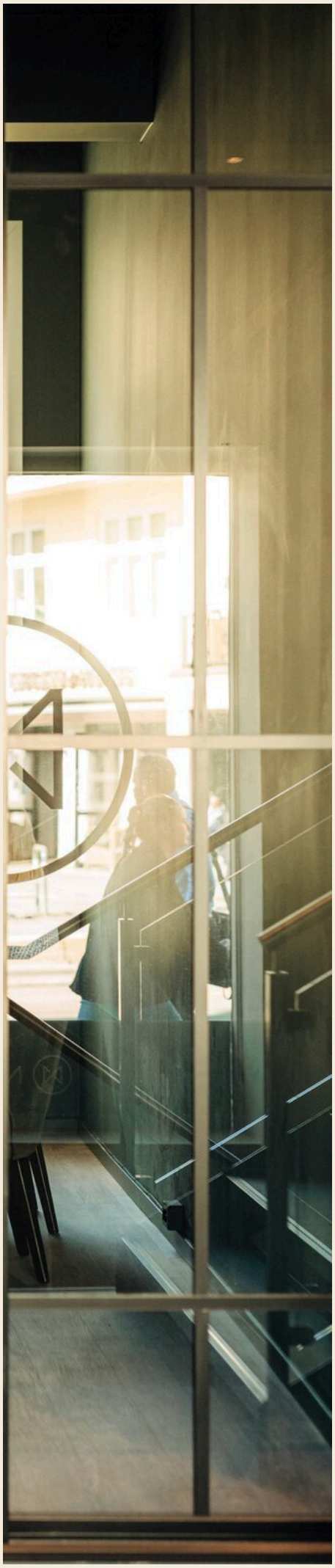
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget

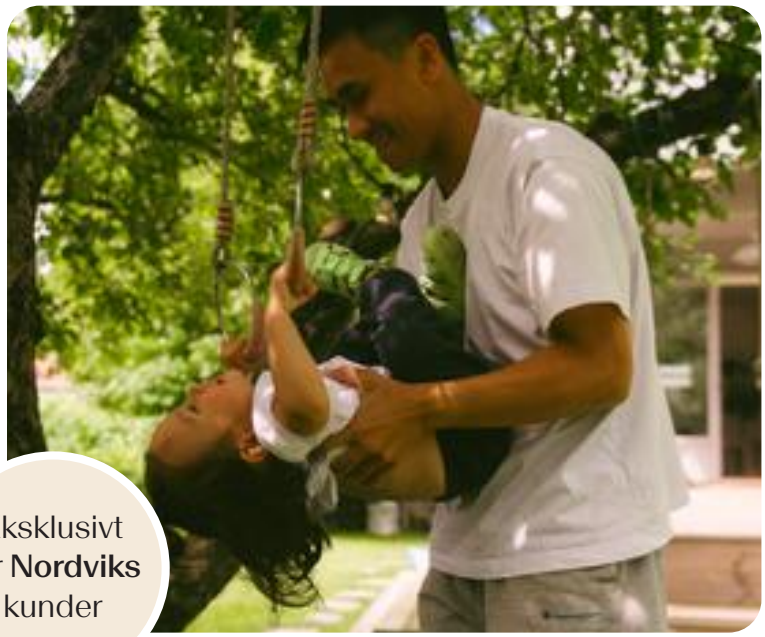




NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0008/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brusvefaret 52 2821 GJØVIK
Matrikkel: Gnr 66, bnr 116 i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marthine Hagen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
GLT Eiendomsmegling AS
marthine.hagen@nordvikbolig.no
900 65 902