



Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Sigurd Evangs veg 4A, 2817 GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 52, bnr. 42

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 22479-1026

Referansenummer: JY5746

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

Uavhengig Takstingeniør

post@kl-tb.com

952 99 683



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en normalt vedlikeholdt tomannsbolig oppført i 1972, med flere moderniseringer og oppgraderinger gjennom årene, herunder oppgradert bad i 2007, delvis drenering i 2015, takfornyelse i 2018, installasjon av varmepumpe i 2020, ny varmtvannsbereder i 2021 samt delvis utskifting av ytterkledning og nytt inngangsparti i 2022. Bygningen har gjennomgående standard i tråd med alder og konstruksjonstype.

Innvendig består overflater hovedsakelig av malte himlingsplater, malte veggflater, parkett og fliser. Det er registrert enkelte avvik knyttet til ufagmessig utførelse av belistning, løse gulvfliser og mangelfulle overganger mot dørkarmen. Det er målt høydeforskjeller i gulv både på grunn og i etasjeskiller, samt stedvis knirk. Forholdene vurderes som moderate avvik sett opp mot gjeldende toleransekrav, og bør tas hensyn til ved eventuell legging av nytt gulv.

Kjeller er ikke innredet og har indikasjoner på fuktpåvirkning i form av saltutslag og tidligere vanninnsig ved store nedbørsmengder, særlig langs vestvegg. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, men konstruksjonen bør overvåkes. Kjelleren anbefales benyttet til bod- og lagringsformål, og ikke til varig opphold slik tilstanden fremstår i dag.

Badet er fra 2007 og er opparbeidet med flislagt gulv og vegger, mekanisk avtrekk og synlig membranmansjett i sluk. Det er registrert sprekkeformasjoner i flis- og silikonfuger, begrenset fall utenfor dusjonen samt uegnede materialer mot gulv. Membran kan ikke dokumenteres, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke påvist fuktskader ved befaringen, men alder og manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og tilsier at oppgradering må påregnes på sikt.

Kjøkkeninnredningen er fra 2007 med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er registrert fuktskader på enkelte fronter i tilknytning til oppvaskmaskin. Utbedring anbefales for å hindre videre forringelse.

Toalettrom har kun naturlig ventilasjon og det er registrert manglende flisefuger og knirk i gulv.

Tekniske installasjoner består av vann- og avløpsrør i plast og kobber, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget. Det er ikke registrert akutte feil, men alder tilsier at utskifting må påregnes over tid. Varmtvannsbereder er fra 2021. Det elektriske anlegget er av varierende alder, hovedsakelig fra byggeår med senere arbeider, og det anbefales utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Utvendig er det registrert antydning til råte i utvendig omramming rundt enkelte vinduer samt behov for justering av ytterdør. Terrassen var snødekt ved befaring og kunne ikke

inspiseres.

Det er registrert forhold som manglende rekkverk i innvendig trapp, samt at det ikke er foretatt radonmålinger og at bygget ikke er utført med radonsperre. Tiltak og ytterligere undersøkelser anbefales.

Samlet sett fremstår boligen som et funksjonelt hjem med teknisk tilstand som i hovedsak er typisk for byggeåret, med flere senere oppgraderinger. Det er ikke registrert alvorlige eller akutte skader på befaringstidspunktet, men kjøper må påregne vedlikehold og enkelte utbedringer på kort og mellomlang sikt, særlig knyttet til våtrom, tekniske installasjoner, kjellerforhold og enkelte bygningsmessige detaljer.

Tomannsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har tradisjonell utførelse med yttervegger i tre og taktekking fornyet i senere år. Vinduer består av malte trevinduer med 2-lags glass av ulik alder. Ytterdør og balkongdør er av eldre dato. Terrasse er etablert på bjelkelag.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte himlingsplater, malte veggflater, parkett og fliser. Det er etasjeskillere i tre og gulv på grunn i betong. Rom under terreng er ikke innredet og er utført med pussede/ malte lettklinkervegger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er etablert i 2007 med flislagt gulv, fliser og malte plater på vegger samt malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med badersinnredning, dusjløsning, opplegg for vaskemaskin og badstue. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 2007 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer og ventilator med avtrekk til det fri.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvmontert toalett og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, samt tilluft via ventiler. Vann- og avløpsrør er utført i plast og metallmaterialer. Varmtvannsbereder er fra 2021. Elektrisk anlegg består av både skjult og åpent anlegg med automatsikringer. Oppvarming består i hovedsak av elektriske panelovner, gulvvarme på bad og vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet og tilpasset omkringliggende bebyggelse. Grunnmur er utført i lettklinkerblokker og pusset.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Innvendig trapp er utført uten rekkverk, kun håndløper. Bygningen er ikke utført med radonsperre, og det er ikke foretatt radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning i 1. etasje. Det er opplyst at det er foretatt endringer i planløsningen etter godkjennelse av byggemeldte tegninger.

Bruksområdene for rommene er imidlertid tilsvarende som angitt på opprinnelige tegninger, og det er ikke registrert endret bruk av rom i forhold til godkjent formål (varig opphold).

Forholdet vurderes som et formelt avvik fra byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen dersom dette anses relevant.

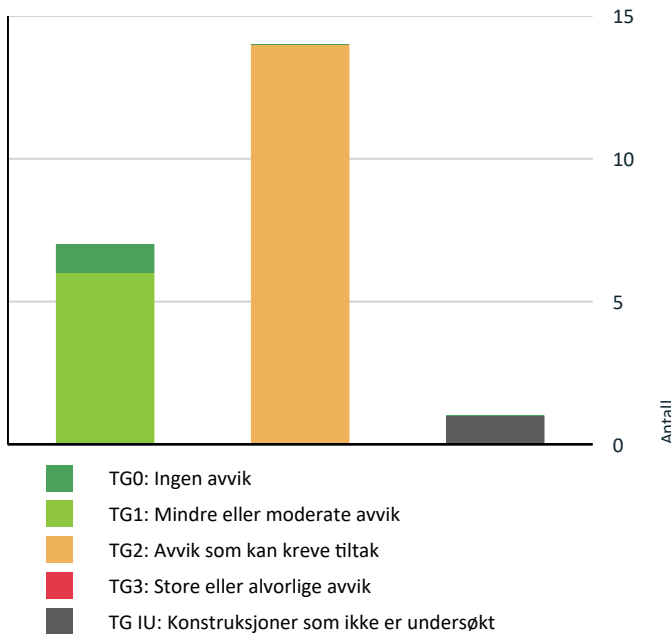
Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

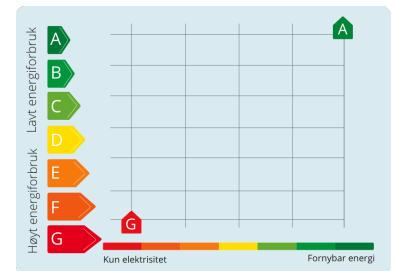
Oppvarmingskarakter:

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

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

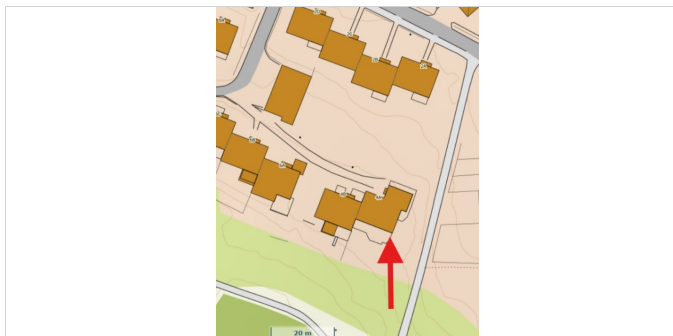
Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd eller nærmer seg slutten av forventet brukstid.

For andeler i et borettslag er borettslaget ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Det anbefales at kjøper setter seg inn i borettslagets vedtekter og ansvarsfordeling.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å forutsi framtidig behov for vedlikehold og oppgraderinger. Byggets alder, tilstanden på de enkelte bygningsdelene samt opprinnelig byggeskikk og materialvalg vil være avgjørende for vedlikeholdsbehovet fremover.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Eier opplyser om at det er bygd tilbygg i 1980.
2007	Modernisering	Eier opplyser om at det er bygd nytt bad med badstue i 2007.
2015	Modernisering	Eier opplyser om at det er drenert mot sør/øst vegg i 2015.
2018	Modernisering	Eier opplyser om at det er byttet tak i 2018.
2020	Modernisering	Eier opplyser om at det er montert varmepumpe.
2021	Modernisering	Eier opplyser at det er installert ny benke bereder i 2021.
2022	Modernisering	Eier opplyser om at det er oppført nytt inngangsparti.
2022	Modernisering	Eier opplyser om at det er byttet ytterkledding på deler av fasaden i 2022.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra henholdsvis 1979, 1996, 2010 og 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist antydning til råte på utvendig omramming av vinduene på fasaden mot vest.

Det er også påvist ufagmessig utførelse av innvendig belistning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av råteskader på utvendig omramming for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dette er i utgangspunktet en del av borettslagets vedlikeholdsplikt.

Innvendig belistning bør utføres fagmessig for å sikre et varig og estetisk tilfredsstillende resultat, samt unngå skader på omkringliggende overflater.

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse av innvendig belistning.



Antydning til råteskader i utvendig omramming.



Innvendig belistning.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør og balkongdør med 2-lags glass.
Balkongdør fra 1993.
Ytterdør fra 1995.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdøren tar i karmen og er derfor noe tung å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdøren bør justeres slik at den åpnes og lukkes uten motstand.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm,
samt redusert funksjonalitet og tetthet.



Ytterdør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er opparbeidet med bjelkelag og terrassegulv. Terrassen var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke inspiseres.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne vurderes på befaringsdagen. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid for konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i himlingen består hovedsakelig av malte himlingsplater.

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av malt trepanel og malte veggplater.

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, fliser i vindfang og teppegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av belistning langs gulvet, samt mangelfull avslutning av gulv mot dørkarmen.

Gulvlister var stedvis løse og mangelfulle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres fagmessig montering og utbedring av gulvlister og avslutninger mot dørkarmen for å sikre et tilfredsstillende resultat og hindre videre skader eller slitasje på gulv og vegger. Mangelfull eller løs belistning kan føre til økt risiko for skader, redusert estetisk kvalitet og vanskeliggjøre rengjøring.

Tilstandsrapport



Løse gulvlist.



Løs gulvlist, mangler tilslutning mot skap.



Mangelfull overgang mot dørterskel.



Løse gulvlist.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er utført i betong, mens etasjeskiller er i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt lokale høydeforskjeller på gulv på grunn på inntil 30 mm. På etasjeskiller er det målt høydeforskjeller på ca. 15-20 mm over en lengde på 2 meter.

Det er registrert stedvis knirk i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal legges nytt gulv, da skjevheter kan føre til oppsprekking eller knirk i gulvet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at skjevhetene kan påvirke møblering og innredning, samt redusere komforten i rommet.



Oppsprekking av gulv på grunn.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i lecablokker. Peisinnstans og sotluke.



Sot/feieluke.

Tilstandsrapport



Pipe og peisinnatts.



Pipe og peisinnatts.



Kjellerrom mot vest, langs vegggen her siver det inn vann ved store nedbørsmengder.



Saltutslag på vegg, maling flasser.



Tydlig tegn på at det har vært fuktig.



Små sprekker i murpuss.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er ikke innredet. Konstruksjonene er utført i pussede Leca-elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og mur. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Eier opplyser at det ved store nedbørsmengder siver inn noe vann i overgangen mellom gulv og vegg på den vestlige delen av kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Eier opplyser at det etter redrenering av den sørøstlige vegg ble vesentlig redusert fuktnivå i kjelleren.

Redrenering av den vestlige vegg er komplisert da denne ligger midt under boligen.

Det vil være viktig å sørge for god tilluft og sirkulasjon i kjelleren for å unngå sopp- og muggvekst.

Med dagens tilstand på kjelleren bør den ikke innredes eller brukes utover eventuelt lagerrom.

Det bør unngås å sette ting direkte på gulvet, da dette kan trekke opp fuktighet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt skade på lagrede gjenstander.

Innvendige trapper

Kjellertrappen er fra 1980 og er utført i tre med lakkerte trinn.

Tilstandsrapport

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen har ikke rekkverk som tilfredsstillers dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk som tilfredsstillers dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan medføre økt fare for personskade.



Kjellertrapp.

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører, fyllingsdør i vindfang.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Flere av de innvendige dørene tar i gulvet, noe som kan medføre slitasje på både dør og gulv. Det anbefales utbedring for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres slik at de ikke tar i gulvet, for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på både dør og gulv. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skade og behov for mer omfattende reparasjoner.



Dør tar i gulv.



Dør tar i gulv.



Dør tar i gulv.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2007. Fliser på gulv, fliser og malte plater på vegger, samt malte himlingsplater i tak.

Utstyrt med baderomsinnredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og badstue.

Eier opplyser at rørleggerarbeid og elektrikerarbeid er utført av godkjente bedrifter. Membran og overflater er utført som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Oversiktsbilde.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser og malte plater på vegger, himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekkdannelse i flisefugene i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelse i fuger bør utbedres for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Slike sprekker kan skyldes alder eller bevegelser i underlaget, og det anbefales å overvåke området jevnlig for å oppdage eventuell videre utvikling.



Små sprekkdannelse i flisefuger.



Små sprekkdannelse.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det bemerkes at det ikke er lagt varmekabler på gulvet under badstuen.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Badet har fallforhold som var vanlig på oppføringstidspunktet i 2007. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger, men det er ikke påvist funksjonssvikt eller fuktskade.

Det bemerkes at det er lite fall utenfor dusjsonen, noe som kan medføre at vann renner utover gulvet ved dusjing.

Det er påvist mangelfulle og sprukne silikonfuger mellom gulv og vegg.

Det er også påvist uegnede materialer mot gulv i våtrom. Dette vil kunne trekke til seg fuktighet ved vannsøl eller lekkasje på gulv.

Konsekvens/tiltak

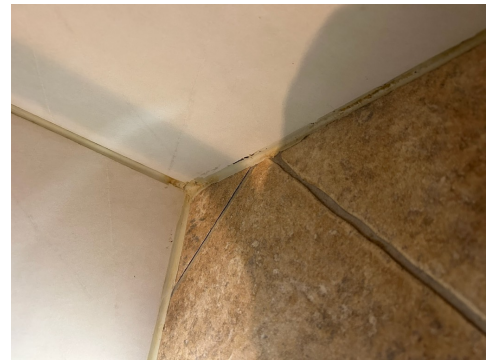
- Andre tiltak:

Fallforholdene på badet er utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsninger. Det er ikke påvist funksjonssvikt eller fuktskader.

Begrenset fall utenfor dusjsonen kan medføre at vann ved bruk sprer seg til øvrige gulvflater, noe som kan gi økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Silikonfuger mellom gulv og vegg er stedvis sprukne/mangelfulle og bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Uegnete materialer mot gulv i våtrom bør skiftes ut for å redusere risiko for fuktopptak og påfølgende skader ved vannsøl eller lekkasje. Uten utbedring bør det utvises særlig varsomhet i forbindelse med vannsøl på gulv i tilknytning dette.



Sprekkdannelse i silikonfuge.



Ufagmessig utførelse av silikonfuge.

Tilstandsrapport



Uegnede materialer mot gulv i våtrom.



Uegnede materialer mot gulv i våtrom.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i sluk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membranen. Membranen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt usikkerhet om tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende dokumentasjon og at membranen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, medfører økt usikkerhet om tilstand og funksjon, og øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk i dusj.



Synlig membran i sluk.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og badstue.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft tilføres via spalte under dør og ventil i vindu.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



Avtrekksvifte.

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte testet med papirark. Tilfredstiller "papirark testen".

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg, bak dusjonen under blandedbatteri. Det er ikke påvist unormale forhold. Undersøkelsen må imidlertid anses som en stikkprøve, og utelukker ikke at det kan forekomme fukt i øvrige deler av konstruksjonen.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2007 med delvis integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er utført med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn, samt vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvis påvist skader utover normal slitasjegrad. Dette omfatter fuktskader på fronter i tilknytning til oppvaskmaskinen (se bilder), samt enkelte skader etter montering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede fronter og overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere fuktskader eller funksjonssvikt i kjøkkeninnredningen.



Oversiktsbilde av kjøkken.



Fuktskadet front på oppvaskmaskinen.



Fuktskadet front på skuff ved siden av oppvaskmaskinen.



Skruer som har laget sprekkdannelse i foring.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Avtrekksvifte testet med papirark, tilfredsstillende funksjon på befaringsstidspunktet.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert toalett og enkelt servantskap. Stakeluke og stoppekran er plassert i toalettrommet.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. NS 3600 stiller krav til mekanisk avtrekk.

Det er påvist manglende flisefuger på gulvet.

Det er påvist knirk i flisegulvet.

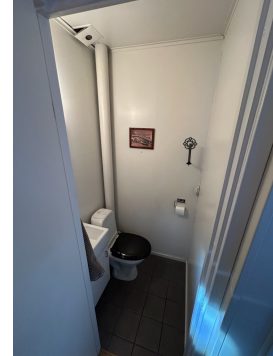
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Manglende flisefuger på gulvet bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Knirk i flisegulvet bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå videre skade på gulvkonstruksjonen og sikre god brukskomfort.



Oversiktsbilde



Manglende og løs flisefuge.



Flisgulv med knirk



Manglende flisfuger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledninger er utført i kobberør med plastkappe, kobberør og plastrør.

Vannledningene er skjult i vegg, og det er kun mulig å inspisere dem ved gjennomføringer og i benkeskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Vannrør i benkeskap.



Stoppekran.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør innvendig i boligen er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk med avtrekksvifter på bad og kjøkken, samt tilluft gjennom ventiler og ventiler i vinduer.

! TG 1 Varmtvannstank

Ny varmtvannsbereder fra 2021. Berederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er montert i et hjørneskap på kjøkkenet. Det er montert vannstopp på gulvet under berederen. Tilstandsgrad er satt basert på alder.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Tilkobling av varmtvannsbereder.

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 forenklete 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.

Det elektriske anlegget består av både skjult anlegg og synlig anlegg. Sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

1972

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ja Jeg er ingen fagperson innen EL, anbefaler derfor en utvidet el-kontroll av sertifisert firma.

Generell kommentar

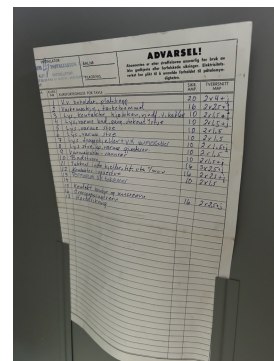
Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll utført av sertifisert el-kontrollør eller elektrofaglig takstmann anbefales.

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

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



Sikringskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.



Inntakssikring.

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

Tilstandsrapport



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er registrert manglende rekkverk i innvendig trapp, noe som medfører redusert personsikkerhet og avviker fra dagens sikkerhetsbefalinger.

Bygningen er ikke utført med radonsperre, og det er heller ikke foretatt radonmålinger. Radonforholdene i bygningen er dermed uavklart.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp for å ivareta personsikkerheten og oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare radonnivåene i bygningen, da manglende radonsperre og ukjente radonforhold kan medføre helserisiko for brukerne.



Registrert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

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

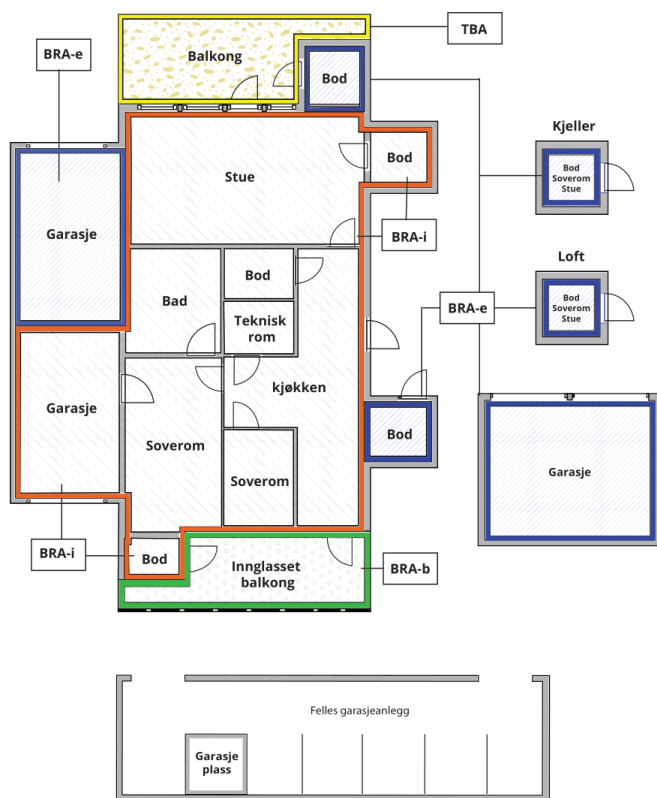
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	134	9		143	40
Kjeller	46			46	
SUM	180	9			40
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad, toalettrom, kjøkken	Bod	
Kjeller	Hobbyrom, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3		

Kommentar

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

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

Det er målt takhøyde i 1.etasjen varierende fra 240-235cm avhengig av rom.

Det er målt takhøyde i kjeller varierende fra 219-213cm avhengig av rom.

Andelen disponerer 1stk bod og 1stk carport-plass i felles carport/bod-bygg.

Bod i felles carport/bod-bygg er angitt som BRA-e i 1.etasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning i 1. etasje. Det er opplyst at det er foretatt endringer i planløsningen etter godkjenning av byggemeldte tegninger.

Bruksområdene for rommene er imidlertid tilsvarende som angitt på opprinnelige tegninger, og det er ikke registrert endret bruk av rom i forhold til godkjent formål (varig opphold).

Forholdet vurderes som et formelt avvik fra byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen dersom dette anses relevant.

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	134	55

Kommentar

Tomannsbolig

Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e.

I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Wencke Sørnum	Kunde



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	52	42		0	13781 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sigurd Evangs veg 4A

Hjemmelshaver

Kommentar

Areal for matrikkelen er totalen av hele borettslagets eiendom.

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Fredeng 2 Borettslag		Gjøvik Omegn Boligbyggelag	Wencke Sørum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Sigurd Evangs veg 4A har en etablert og attraktiv beliggenhet i et rolig boligområde, hovedsakelig bebygget med eneboliger og småhusbebyggelse. Området fremstår som barnevennlig og lite trafikkert, med begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til daglige servicefunksjoner som dagligvarehandel, skole, barnehage og kollektivtransport. Området har også gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med grøntarealer og turmuligheter. Beliggenheten gir en god kombinasjon av rolige omgivelser og samtidig nærhet til bymessige funksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020–2032, hvor området er avsatt til arealformål boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan Fredeng m.m., og er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og fremstår som etablert. Terrenget er svakt til moderat skrånende, og eiendommen har naturlig tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Tomten er i hovedsak disponert med bebyggelse, adkomstarealer og uteoppholdsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en andelsleilighet i borettslag. Eierforholdet knytter seg til andel i borettslaget med tilknyttet bruksrett til leiligheten. Rettigheter og plikter følger av borettslagets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk for borettslag.

Eventuelle felleskostnader, fellesgjeld, vedlikeholdsansvar og bruksbegrensninger reguleres av borettslagets interne bestemmelser. Det er ikke foretatt kontroll av borettslagets vedtekter, regnskap, fellesgjeld eller eventuelle tinglyste rettigheter og heftelser utover tilgjengelige opplysninger i forbindelse med oppdraget. Kjøper anbefales å sette seg grundig inn i borettslagets vedtekter, økonomi og øvrige forhold før kjøp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.02.2026	Utarbeidet energiattest for boligen.	Gjennomgått		Ja
Situasjonskart	10.02.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.02.2026	Samsvarserklæringer for utførte elektroarbeider.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.02.2026	Reguleringsplan for eiendommen er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	10.02.2026	Offentlige planer er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.02.2026	Opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.02.2026	Byggemeldte tegninger for boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)



Adresse

Sigurd Evangs veg 4A, 2817 GJØVIK

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258485

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

155650648

Gårdsnummer

52

Bruksnummer

42

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

1972

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

189,0 m²

Oppvarmet bruksareal

134,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

248,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

293,03 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 393 kWh



Sigurd Evangs veg 4A, 2817 GJØVIK



Detaljering

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



Sigurd Evangs veg 4A, 2817 GJØVIK



Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: 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.

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: 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 19: 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. Kjøøl - 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: 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 25: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Sigurd Evangs veg 4A, 2817 GJØVIK

10 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sigurd Evangs veg 4A

Postadresse

Sigurd Evangs veg 4A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fra 2007

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Sørum, Wencke

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt bad i 2007

2.1.2 Årstall

2007

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Faglærte har lagt varmekabler og støpt gulv. vvs ble også gjort av faglærte

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sentrum installasjon på el - har dokumentasjon på dette. De andre husker jeg desverre ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Eiers ektefelle (avdød) har lagt membran og fliser

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt takbelegg i regi av borettslaget, dokumentasjon finnes hos de

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Raufoss tak og blikk



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt ytterpanel i regi av borettslaget - dokumentasjon finnes hos de

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Bråthen og Brenden

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2022

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt inngangsparti i regi av borettslaget - dokumentasjon finnes hos de

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Bråthen og Brenden

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2021

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt varmekabler i nedløpsrør fra takrenner i regi av borettslaget - dokumentasjon finnes hos de

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ved stor snøsmelting eller ved store mengder nedbør kan det trekke litt vann/fukt langs noen deler av kjellervegg innerst i kjelleren.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2015

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Yttervegg i kjeller mot hage/gangvei er drenert i regi av borettslaget.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lena maskin

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2007

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Faglært la varmekabler på bad

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Sentrum installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2012

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Skiftet sikringsskap i regi av borettslaget

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Raufoss Installasjon

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2016

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt varmekabler i vindfang

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GS Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2007



13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Rør og sluk osv i forbindelse med nytt bad i 2007

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montert ny varmepumpe i 2020, det er også utført vedlikehold på denne.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Keli

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Montert peis i 2007

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har tatt mus ved 3-4 anledninger på den tida jeg har bodd her

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Styreleder opplyser om at det er vurdert å få mer isolasjon i takene og litt mer skråtak i boligene og at gobb er på den saken. Utover dette vet jeg ikke om noe.



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- tidligere eier har bygd tilbygg rundt 1980
- ytterdør kan være litt treg hvis det er mye snø på taket på inngangspartiet
- sprekke i plate under bjelke i stuen, bjelken er sjekket/beregnet og godkjent av Sweco, har dokumentasjon på dette
- den ene lampen over vasken er defekt
- ny varmtvannsbereder i 2021
- plantet ny hekk i deler av hagen i fjor samt generelt vedlikehold av plutting og uteområde ellers

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16231192

Egenerklærings skjema

Name

Sørum, Wencke

Date

2026-02-10

Identification

 **bankID** Sørum, Wencke



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sørum, Wencke

10/02-2026
09:44:10

BANKID

REGLER OG RETNINGSLINJER FOR FREDENG 2 BORETTSLAG

Revidert og vedtatt på generalforsamling, 25. april 2017.

- «Regler og retningslinjer» er et tillegg til «Vedtektene fra NBBL 19.01.04», vedtatt i generalforsamling, 16.12.04.
- Regler for borettslaget ble vedtatt samtidig, revidert i 2008, 2014 og 2017.
- Vedtekter og regler / retningslinjer er forpliktende for styret og andelseierne.

MILJØ

- For å ta vare på og sikre borettslaget et godt bomiljø, oppfordres andelseierne til å ta kontakt eller komme med skriftlige innspill til styret om saker som har betydning for fellesskapet.
- Det er ønskelig at alle deltar på fellesaktiviteter som dugnader og møter.

VEDLIKEHOLD AV LEILIGHETENE

Innvendig vedlikehold

- Andelseierne er forpliktet til å vedlikeholde leiligheten, - i samsvar med vedtektene pkt. 5 -1, «Andelseiers vedlikeholdsplikt»
- **VIKTIG:** Andelseierne skal ta vare på kvitteringer for utført indre vedlikehold. Dette gjelder særlig utbedringer av elektriske anlegg, rørleggerarbeid, kjøkken og bad, der det er viktig og nødvendig å ha dokumentasjon ved salg av leiligheten.
Nyttig med en egen perm!
- Ved større bygningsmessige endringer, f. eks. fjerning av vegger / deler av vegger skal styret kontaktes. *(Noen vegger er bærevegger.)*
- *Elektriske installasjoner og endringer skal utføres av godkjent elektroinstallatør. Sørg for at du alltid får samsvarerklæring fra elektrikeren. Denne skal oppbevares i plastlommen i sikringsskapet.*
- *Bad skal til en hver tid bygges opp etter forskrift, og godkjente håndverkere skal benyttes.*
 - *Bygningen er opprinnelig konstruert for våtromsplater og gulvbelegg. Ved rehabilitering av bad anbefales dette.*
 - *Der det er pusset opp med påstøp på gulv, membran, fliser ol, må andelseier selv dekke skader som eventuelt måtte komme på grunn av setninger i grunnen.*
- *Skader og feil som oppstår som følge av manglende vedlikehold, dårlig håndverk eller feil oppbygging må dekkes av andelseier. Borettslaget dekker heller ikke utgifter til å utbedre skader på bygning eller bærende konstruksjoner, dersom vannskader eller andre skader skyldes dette.*
- Ny varmtvannsbereder ved ombygging av kjøkken. Ta kontakt med styret. Borettslaget dekker utgifter til ny bereder og inntil 2 timers arbeid.

Ytre vedlikehold

- Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, i samsvar med vedtektene pkt. 5-2 «Borettslagets vedlikeholdsplikt»
- Andelseierne oppfordres til å informere styret om behov for utbedringer og nødvendig vedlikehold.
- Maling av vinduer og panel på hus kan bli foreslått som egeninnsats. Det utbetales da en godtgjøring som kan brukes til å leie hjelp til arbeidet.
- Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av:
trapper mot vei i rekke 14 og gjerder på fellesarealet mot syd og nord.
- Andelseier har ansvar for vedlikehold av alt som er satt opp for andelseiers regning: kjellere, garasjeporter, varmepumper, utelamper, utekontakter, levegger, terrasser, tak over terrasser, plattinger, små boder og uthus, murer og gjerder. Andelseier er forpliktet til å gi opplysninger om dette ved salg.
- **Viktig:** Kontroller at det alltid er minst 15 cm klaring mellom husets langsgående betongbjelker og bakken, slik at skader p.g.a telehiv unngås.
Pass på at kantsten, terrasser og utvendige trapper ikke kommer i klem.

FORSIKRING

- Borettslagets fellesutgifter dekker forsikring av bygningsmasse og garasjeanlegg.
- Andelseier må ha egen innboforsikring.
- Styret skal ha beskjed om forsikringsmessige skader før reparasjon utføres.
- *Forsikringsselskapet dekker ikke lenger skader og følgeskader som skyldes utette bad, eller skader som oppstår på grunn av manglende vedlikehold, feil oppbygging eller dårlig håndverk.*

SALG AV LEILIGHET.

- Andelseier plikter å varsle styret før salg.
- Ved salg skal styret eller en representant fra GOBB, ha adgang til å vurdere leiligheten. Er det feil eller mangler ved leiligheten som skyldes ombygging eller dårlig vedlikehold, kan dette kreves utbedret for andelseiers regning.

ELBILER OG OPPLADBARE HYBRIDBILER

- *Utgifter til lading dekkes av andelseier.*
- *Andelseier må selv koste utgifter til egen strømmåler i garasjeanlegget.*
- *Blir det nødvendig med nye kurser eller ombygging av det elektriske anlegget i garasjeanlegget på grunn av mange biler, må også eierne av disse bilene dekke utgifter til dette.*
- *Bruk av motorvarmer: Andelseier betaler en årlig avgift.*

VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER / FELLESANLEGG

Et velstelt og velholdt borettslag er noe vi alle har glede av. Dette øker også leilighetens markedsverdi.

- Andelseier har ansvar for daglig vedlikehold på arealet som naturlig hører til leiligheten.
- Andelseierne har et felles ansvar for at det ser ryddig ut ved avfallscontainere og at avfall blir sortert riktig.
- På vinterstid er andelseierne ansvarlige for at det er ryddet snø ved postkasser.
- Dugnad holdes vår og høst og ellers når det er behov. De som av helsemessige årsaker ikke kan delta på dugnad, oppfordres til å komme for å få kaffe og en hyggelig prat.
- Det blir bestilt container for hageavfall vår og høst. Det plasseres en liten container for hageavfall på parkeringsplassen om sommeren.
- Gressklipping av fellesareal, snørydding og grusing blir utført med leid hjelp.
- For garasjeanlegg gjelder samme regler for ytre vedlikehold som for leilighetene. Maling av garasjeanlegg kan tas som dugnad. Andelseier er da ansvarlig sin del.
- Takflaten på hus og garasjeanlegg rengjøres for lauv ol. slik at ikke slukene på taket tettes. NB! Taklekkasje dekkes ikke av forsikringen. Andelseier har plikt til å utføre eller bekoste snørydding av tak på leilighet når det er behov for det.

BRUK AV LEILIGHETER OG FELLESAREAL

Det er viktig at alle tar hensyn til bomiljøet og unngår unødig ferdsel og støy på området.

Bilkjøring og parkering

- Bilkjøring på gangveiene frem til husene er tillatt ved spesielle behov.
- Det skal ikke parkeres på gangveier og fellesareal. Besøkende henvises til borettslagets parkeringsplass.
- Campingvogner, tilhengere, båter, o.l. skal settes i garasje eller oppbevares utenom borettslaget.

Dyrehold

- Det er anledning til å ha 1 hund eller 1 katt i borettslaget. Dyrene skal ikke sjenere andre, og hunder skal holdes i bånd.
- Katter skal være kastret / sterilisert.

Kabelanlegg

- Borettslaget har inngått avtale med Canal digital om Digital TV og bredbånd. Dekoder og modem er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg.

Framleie

- Det vanlige er at leietaker også er andelseier. Andelseier kan søke om lov til framleie dersom man på grunn av arbeid eller studier midlertidig flytter til et annet sted.
- Søknaden behandles av styret som kan gi tillatelse til framleie for ett år om gangen.

ENDRING AV FASADE / PÅBYGG / TILBYGG AV BOLIG

Generelt

- Alle påbygg / tilbygg / endring av fasade skal godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Dette gjelder også frittstående uthus og boder.
- Styret kan fatte vedtak hvis det er gitt fullmakt av generalforsamlingen. Dette gjelder det som er nevnt under avsnittet: «Endring av fasade».
- Det er andelseiers ansvar å skaffe nødvendige offentlige godkjenninger.
- Alle kostnader som (off. godkjenninger, bruk av GOBB, o.l.) dekkes av utbygger.
- Alle påbygg / tilbygg og all endring av fasade skal utføres av firmaer / personer som har nødvendige, godkjente, faglige kvalifikasjoner.
- Alle påbygg / tilbygg / endring av fasade må ikke påføre opprinnelig bygg skade. Eventuelle skader må dekkes av andelseier.
VIKTIG: Små boder, terrasser og tak over terrasser må ikke festes i nabobygg. Dette kan gi setningsskader.

Endring av fasade

- Dette gjelder: Forandring av vinduer, oppsetting av parabol, montering av varmepumpe og tak over terrasser.
- Søknad med informasjon sendes til styret.
For oppsetting av tak over terrasse og forandring av vinduer, må det i tillegg sendes melding til kommunen.
- Byggearbeider skal ikke startes før godkjenning foreligger.

Påbygg / tilbygg

- Søknad oversendes styret med nødvendig dokumentasjon.
- Styret rådfører seg om nødvendig med GOBB, som kvalitetssikrer søknaden.
- Styret sender nabovarsel til berørte parter.
- Byggearbeider skal ikke startes før godkjenning foreligger.
- Representant fra GOBB kvalitetssikrer ferdig bygg.
- Det er andelseiers ansvar å sørge for å gi riktige opplysninger i forbindelse med salg.
- Borettslaget dekker forsikring og vedlikehold av påbygg / tilbygg mot økning i andel av fellesutgifter. Økningen settes i forhold til økt areal på boligen.
Andelseier har selv ansvar for alt vedlikehold av eventuell kjeller innvendig og utvendig.

Vedtekter

for AL Fredeng II borettslag, organisasjonsnummer 950 264 888,

tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.09.1971,
sist endret på generalforsamling den 17.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AL Fredeng II borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Gjøvik kommune og har forretningskontor i

Gjøvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr. lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2 (3), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og

felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Lading av ladbar bil, skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Husdyrhold

Husdyr er tillatt med de begrensninger borettslagets ordensregler gir, og under forutsetning av at dyreholdet ikke er til nødvendig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Felleskostnadene til drift av borettslaget skal fordeles mellom andelseierne på følgende måte: 70 prosent av felleskostnadene fordeles etter areal og 30 prosent av felleskostnadene fordeles likt, slik det framgår av den opprinnelige bygge- og finansieringsplanen.

(4) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(5) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (3).

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i felleskap, representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Møteform

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger

9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-4 (1).

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker som er klart angitt i innkallingen, jfr. punkt 9-4 (3).

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort på generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som er nevnt i punkt 9-5.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.



SITUASJONSKART

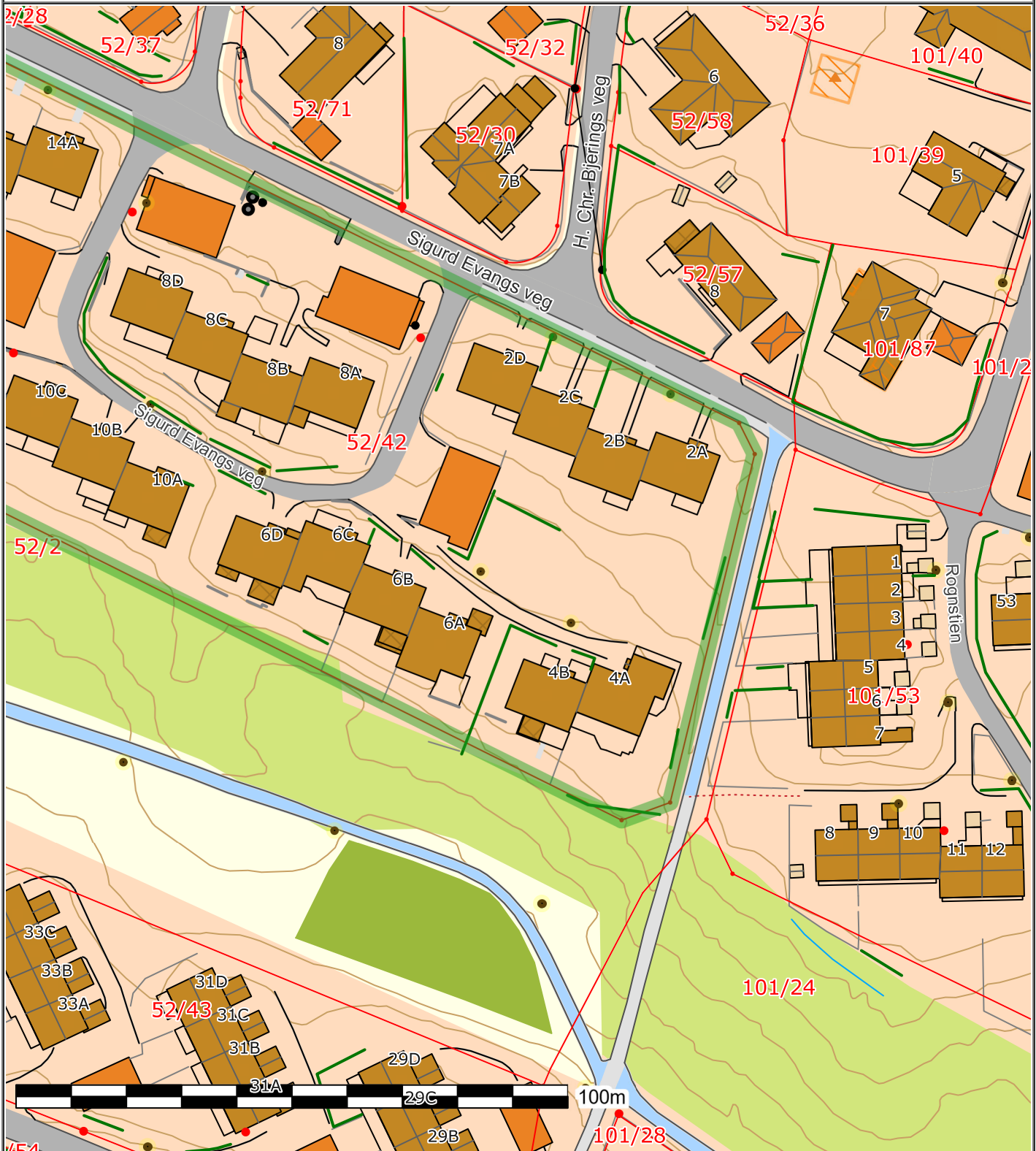
Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sigurd Evangs veg 4A, 2817 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	AL FREDENG II BORETTSLAG, Postboks 1227, 2806 GJØVIK			



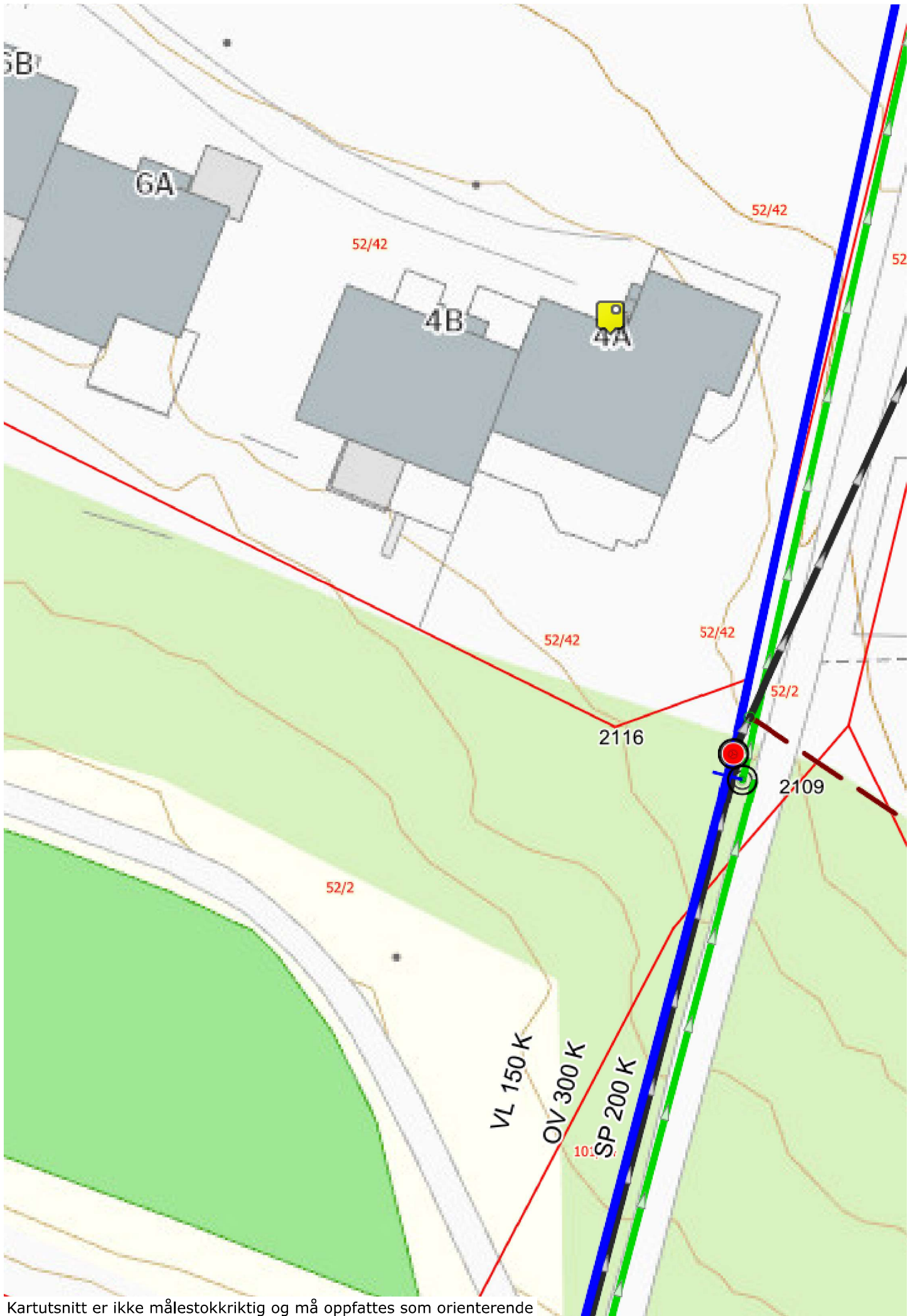
**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 10/2-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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.



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Sigurd Evangs veg 4A

Nabolaget Engehaugen/Fredeng nordre - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

Høflige 64/100

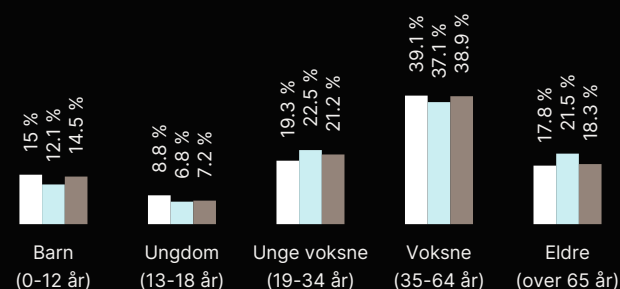
Offentlig transport

Fredeng	4 min
Linje B41, 421	0.3 km
Gjøvik stasjon	9 min
Linje R30, R30x	4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Kopperud skole (1-10 kl.)	8 min
427 elever, 29 klasser	0.5 km
Vindingstad skole (1-7 kl.)	16 min
252 elever, 19 klasser	1.5 km
Gjøvikregionen International School (1...)	6 min
183 elever, 10 klasser	3 km
Gjøvik videregående skole	12 min
1050 elever	5.5 km
Raufoss videregående skole	16 min
450 elever	11.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engehaugen/Fredeng nordre	1 196	545
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vindingstad barnehage (1-5 år)	11 min
45 barn	1 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	13 min
51 barn	1.1 km
Kvartsvegen barnehage (1-5 år)	13 min
57 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Kopperud	12 min
PostNord	1.1 km
Joker Gjøvik	4 min
PostNord, søndagsåpent	2.1 km



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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