



aktiv.

Skogstien 20, 2817 GJØVIK

**Lys og innbydende andelsbolig
med fantastisk utsikt over Mjøsa -
3 soverom - flott veranda - nærhet
til skole/ barnehage**



Daglig Leder/ Partner/ Megler

Henriette Stray Fischer

Mobil 980 19 951

E-post henriette.fischer@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 365 044,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 356 394,-
Felleskostn.: Kr 7 697,-
Selger: Thrym Waagsether Olsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 123/130 kvm
Tomtstr.: 20915.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 50
Andelsnr.: 37
Oppdragsnr.: 1209250169

Ditt nye hjem?

Innbydende andelsbolig med vidstrakt utsikt over Mjøsa. Boligen fremstår i et lyst og nøytralt fargevalg, og gir et godt inntrykk.

Kjøkken med lys innredning og godt med skap- og benkeplass. Fin plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Med åpen løsning mot spisestue får man en god romfølelse.

Stuen er romslig, og har godt med dagslys inn. Fantastisk Mjøsutsikt!

Lun og god atmosfære med vedfyring i boligen.

Det er utgang til flott veranda hvor man kan nyte solrike dager.

Underetasjen har 3 koselige soverom.

Praktisk med bad/ vaskerom og separat toalettrom i samme etasje som soverom.

Godt med bodplass og oppbevaringsmuligheter.

Gang med skyvedørsgarderobe.

Tomt rundt boligen med plen og beplantning.

Parkering ved boligen.

Kort veg til Vindingstad skole og barnehage.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	93
Andre vedlegg	102
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 69 m² 3 soverom, bad, toalettrom, trimrom, bod i gang, gang og entré.

BRA-e: 7 m² Vedbod og utebod.

1. etasje

BRA-i: 54 m² Kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 244 cm i gang i underetasje.

1. etg har varierende takhøyde fra ca 219 cm til 267 cm.

Terrasse ca 24 kvm og markterasse utenfor terrasse ca 11 kvm.

Uteboder ca 1,7 kvm og 5,3 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

20915.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomt rundt bolig med plen og bepantning.
Gruset adkomst.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende som del av et borettslag rett sør for Gjøvik sentrum. Det er gangavstand til skole og barnehage og gode forbindelser med buss like ved eiendommen.
Fra boligen har du kort gangavstand til NTNU og Fagskolen Innlandet.

Området består hovedsakelig av småhus- og leilighetsbebyggelse.

Det er ca. 3 km til Gjøvik sentrum.

I Gjøvik finner man gode shoppingmuligheter i gågate og på kjøpesenteret CC, rolige kaféer og smakfulle restauranter, vinmonopol, apotek, postkontor, bank, blomster og frisør.

Her er det bra med uteliv i helgene, samt konserttilbud og arrangementer av forskjellige slag.

Ønsker man en roligere ettermiddag med familien kan man ta en tur på kino eller bowling.

For den aktivitetslystne finnes utallige friluftsmuligheter, her kan nevnes Fastland friluftsbad, Hovde ski og alpinanlegg med heis, tennisbane, Røverdalen svømmeanlegg, Vind og Gjøvik stadion med ballbaner og Gjøvik klatrepark.

Til Østbyhøgda, er det ca. 4 km, her er det flotte skog og markaområder, turstier og milevis med lysløyper.

Ca. 1,2 km til Rambekkvika med båtplasser, badestrand og promenade som fører til sentrum.

Beliggenheten kombinerer sentral nærhet til byens fasiliteter med rolige og trygge omgivelser, noe som gjør dette til et attraktivt boligområde for både familier, unge og eldre.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er i hovedsak boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Hans Christian Gjestvang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med metallplater med ru overflate.

Bygningen har saltak i trekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Ytterveggene består av bærende konstruksjoner i støpt betong kombinert med isolert bindingsverk, kledd med malt trepanel.

Vinduer og balkongdør er utført i trekarmen med tolags isolerglass.

Inngangsdør er isolert ytterdør.

Fra stue er det utgang til terrasse.

Terrassen har adkomst fra stue og er oppført med bærekonstruksjoner, gulvflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Fundamenteringen er også utført i tre.

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

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Dreneringen forutsettes å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet.

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Fuktsikringens utførelse og materiale under terreng er ikke kjent. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikringen siden byggeår.

Iht. tilstandsrapport datert 22.09.2025 av Hans Christian Gjestvang.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 12: Gjennom borettslag er det utført kontroll av el- anlegget, vann og kloakk samt sjekk etter fuktskader.

Pkt. 16: Skiftet ødelagt bord på terrasserekkverk. Gjennom borettslag.

Pkt. 23: Borettslaget har utført flere kontroller og besitter disse tilstandsrapportene.

Ingen mangler eller feil i denne enheten.

Innhold

Boligen inneholder:

Hovedplan:

Kjøkken og stue.

Utgang til veranda.

Underetasje:

3 soverom, bad, toalettrom, trimrom, bod i gang, gang og entré.

Standard

Velkommen til en lys og tiltalende andelsbolig med nydelig beliggenhet og flott utsikt over Mjøsa!

Boligen fremstår i et lyst og nøytralt fargevalg, noe som skaper et moderne og harmonisk inntrykk.

Her får du en trivelig atmosfære og rom som er både praktiske og innbydende.

Kjøkkenet er innredet med lyse fronter og byr på rikelig med skap- og benkeplass.

Her er det god plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet, og den åpne løsningen mot spisestuen gir en god romfølelse og sosial sone for hyggelige måltider.

Stuen er romslig og preges av godt dagslys. Store vindusflater vender mot Mjøsa og gir en fantastisk utsikt som virkelig må oppleves!

Vedfyring bidrar til en lun og god atmosfære, særlig på kjøligere dager.

Fra stuen er det utgang til en solrik veranda – perfekt for å nyte morgenkaffen eller lange sommer/ høstkvelder.

Underetasjen inneholder tre koselige soverom.

Her finner du også et praktisk bad/vaskerom samt et separat toalettrom – begge deler i tilknytning til soverommene, som gir en funksjonell og effektiv planløsning.

I tillegg er det godt med bodplass og oppbevaringsmuligheter, samt treningsrom for den aktive.

I entréen er det skyvedørsgarderober som gir god oppbevaring.

Tomten rundt boligen har både plen og beplantning, og gir fine uteområder for både

store og små.

Parkering like ved boligen gir enkel og bekvem adkomst.

Beliggenheten er barnevennlig med kort vei til både Vindingstad skole og barnehage, samt øvrige servicetilbud.

Her får du en innholdsrik og fin bolig med en nydelig utsikt og gode boforhold – velkommen til visning!

KJØKKEN:

Kjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplater. Fliser mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Mikrobølgeovn.

Ingen synlig komfyrvakt.

Ingen synlig vannstoppersystem.

Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter over kokseone. Bryter virker noe treg/ustabil ved testing.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Baderomsinnredning med profilerte glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning.

Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert vegghengt toalett.

Opplegg/ plass til vaskemaskin.

Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg himling og tilluft i dør.

Gulv: Fliser. Belegg

Vegg: Fliser. Baderomsplater.

Himling: Himlingsplater. Panel.

Toalettrom:

Innredet med enkel innredning med servant og vegghengt toalett.

Overflate gulv: Fliser.

Overflate vegg: Fliser og malt strie.

Overflate himling: Takess.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Boligens innvendige overflater er hovedsakelig preget av følgende materialvalg:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Trepanel og malt strie.

Himlinger: Trepanel og himlingsplater.

I kjeller/underetasje er det støpt gulv på grunn.
Etasjeskillet er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører med malte profilerte overflater.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Innvendig hovedstoppekran er plassert på bad.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn medfølger.

Tredemølle kan medfølge etter avtale om pris. (Selges billig).

Drivhus medfølger.

Er det noe kjøper trenger eller har behov for av innemøbler eller ute kan det snakkes om og evt bli enig om pris.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.
Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på at anbefalt brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Rommet kan ha mange bruks-år igjen, dette avhenger av bruken. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Oppgraderinger/rehabilitering bør vurderes. Fortsatt bruk av tett dusjkabinett kan være en sikkerhet for rommets bruk da det i stor grad hindrer vann/sprut direkte på gulv/vegg.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng vurderes som risikokonstruksjoner. Erfaring viser at slike løsninger har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fuktproblematikk.

Eksakt tilstand kan ikke fastslås uten destruktive undersøkelser, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det må påregnes økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i oppforede gulv og utforede vegger under terreng.

Kjøper bør være oppmerksom på konstruksjonsrisikoen, og det anbefales å følge med på utviklingen over tid.

Ved oppussing bør det vurderes løsninger som er bedre tilpasset dagens anbefalinger for konstruksjoner mot terreng, for å redusere risikoen for fuktskader og tilhørende konsekvenser som mugg- og råteutvikling.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes ut fra bruk og ønsker til komfort. Ved økt bruksfrekvens eller høyere krav til inneklima kan det være aktuelt å etablere mekanisk ventilasjon eller supplere med balansert løsning i deler av bygget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Deler av anlegget er fornyet. Men bakgrunn i anleggets alder er det påregnelig med oppgraderinger og utskiftninger av den del som ikke er oppgradert.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da dette vil avhenge av individuelle behov og bruksmønster i boligen.

Bygningssakkyndig er ikke el-fagmann, og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Det må påregnes at det kan forekomme avvik som ikke fremkommer i denne rapporten, selv om det ikke er observert eller kommentert her. Kostnader til retting kan påregnes.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftingen av kledningen er ikke i henhold til dagens anbefalte løsning, men tilsvarer normal standard for byggeåret.

Det er lav høyde mellom grunnen og kledningen, noe som medfører økt risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Parkering

Parkering ved boligen.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

86183779

Radonmåling

Bygningssakkyndig har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

et gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Murt pipe, elementpipe. Peisovn montert i stue.

Oppvarming med panelovner og varmekabler. Vedovn i stue.

Hovedsakelig gulvvarme i underetasje og panelovner i stue/kjøkkendel.

Varmekabler og termostater er ikke funksjonstestet.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn: 25.09.2020. Utført.

Siste dato for feiing: 25.06.2025. Utført.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og dekkes via de månedlige felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi primær

Kr 776 292

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 105 166

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- mnd felleskostnader inkl kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikringer
- generelle vedlikeholdskostnader

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader fra 01.10.25:

Felleskostnader 5 147

Avdrag 269

Avdrag 699

Renter 649

Renter 933

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, kabel-tv, div vedlikehold, innleid hjelp og forretningsførerhonorar.

Strøm dekkes ikke av felleskostnadene og kommer i tillegg.

Styret varsler at felleskostnadene for andelseiere i borettslaget øker med 8 %, med virkning fra 01.11.2025.

Det er behov for å øke inntektene til borettslaget for å kunne opprettholde en sunn økonomi fremover.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 697

Andel Fellesgjeld

Kr 365 044

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Laget er ikke et IN-lag / Borettslaget har ikke vedtektsfestet mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 968

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 582

Andel fellesformue

Kr 38 193

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rambekk 1 Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

953342278

Andelsnummer

37

Om borettslaget

De viktigste sakene som er ferdig behandlet er:

- Gjennomføring av informasjonsmøter
- Forsikringssaker/vannskade
- Avvikling miljøkomité
- Gjennomføring av brannøvelse
- Utbedring av musebånd
- Vedlikeholdsansvar garasjer
- Bestilling av energikartlegging
- Utarbeidet nye informasjonsbrev til andelseiere
- Gjennomført fuktsjekk og satt opp prioritering av drenering

De viktigste saker under behandling er:

- Installering av reduksjonsventiler (vanntrykk)
- Vedlikehold garasjer og utskiftning av garasjeporter

Styreleder forteller pr 2/10-25:

Borettslaget er i startfasen av et dreneringsprosjekt.

Alle andeler skal dreneres i årene fremover.

Det er 34 andeler, 17 stk 2-mannsboliger.

Det startes med 8 andeler, 4 stk 2-mannsboliger denne vinteren.

(Skogstien 20 er ikke av de andelene).

Borettslaget er også i gang med vedlikehold av garasjene, med mål om nye garasjeporter.

Finansieringen av disse to prosjektene skjer via låneopptak, så felleskostnader vil øke.

Gobb er prosjektleder for dreneringen, men detaljer for økonomisk konsekvens er foreløpig ikke mottatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 61778118377, Nordea Bank Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.09.2025: 5.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 22.09.2025: 7 383 502
Andel av saldo: 217 472
Første termin/første avdrag: 30.06.2012 (siste termin 31.03.2042)
Flytende rente

Lånummer: 61778176296, Nordea Bank Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.09.2025: 5.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 22.09.2025: 5 010 306
Andel av saldo: 147 572
Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.03.2049)
Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Leverandør av sikring:
Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS (v/Klare Finans AS)

Varighet av avtalen/ oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet sikring kan si opp avtalen med 6 måneder oppsigelsestid.
Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs sikring.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget.

Ved bruk av forkjøpsretten tilkommer et gebyr på kjøper på kr. 8.213,-.
Ta kontakt med megler eller GOBB for nærmere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Styret er i gang med oppdatering av vedtekter.

Dyrehold

Borettslaget har ikke egne regler for dyrehold.

Dte er den enkelte dyreeiers ansvar og plikt å sørge for at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er pliktig medlemskap i Gobb for andelseier(ne).

Kjøper må selv melde seg inn i GOBB og betale medlemskontingenten.

Forretningsfører

Forretningsfører

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 50 i Gjøvik kommune. Andelsnr. 37 i Rambekk 1 Borettslag A/l med orgnr. 953342278

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen rettigheter registrert på andelen.

3407/59/50:

01.02.1978 - Dokumentnr: 980 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: GJØVIK KOMMUNE

Prioritetsbestemmelse

Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen

01.02.1978 - Dokumentnr: 980 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Rettighetshaver: Telenor

Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Med flere bestemmelser

24.01.1977 - Dokumentnr: 563 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:59 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1638065 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:59 Bnr:50

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 155723424 - Kjede/atriumhus

Det foreligger innflyttingstillatelse for tomannsbolig Skogstien 20, datert 01.12.1977.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.

Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Lovlighet:

Det foreligger tegninger fra kommunen, men disse er ikke i samsvar med dagens bruk.

Opprinnelig bad og vaskerom på tegninger, er i dag slått sammen til et bad.
Matbod og loft på tegninger hos kommunen er i dag treningsrom.

Vedr rømningsvei på soverom:

Det påpekes at avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0?m, med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m.
Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Det er privat stikkveg inn til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032 med vedtaksdato 29.10.2020.

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Boligbebyggelse

Bestemmelsesområde 1 Småhusbebyggelse § 9-3.1

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur § 16-1

Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel) § 15-3

Se merknadsfelt om reguleringsplan

Reguleringsplan (RP) Rambekk - Vindingstad vedtatt 30.08.1976.

Formål:

Konsentrert småhusbebyggelse - B1

Utnyttingsgrad U=0,25

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt.

konflikt mellom disse.

Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad fra kommunen:

Kommuneplanens arealdel gjelder foran den eldre reguleringsplanen i området, jf. følgende bestemmelse:

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:

- a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.
- b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.
- c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.
- d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

365 044 (Andel av fellesgjeld)

3 355 044 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
17 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 356 394 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 372 294 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 375 094 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, forretningsfører, eierskifte, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Ansvarlig megler bistår av

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

06.10.2025



Velkommen til Skogstien 20!



Pent kjøkken med spiseplass ved kjøkkenvinduet.



Lys innredning.



Lysmalte flater.



Fin plass til spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue.



Stemningsfull vedovn varme godt på kjølige høstkvelder.



Godt med dagslys inn.



Koselig stue med god romfølelse.



Gode utsiktsforhold mot Mjøsa.



Koselig sofakrok.



Avsleppende og koselig.



Trapp fra stuen.



Nydelig utsikt.



Soverom I



Pent fargevalg med stilig bruddvegg.



Soverom II



Soverommet har skyvedørgarderobe.



Soverom III



Separat toalettrom.



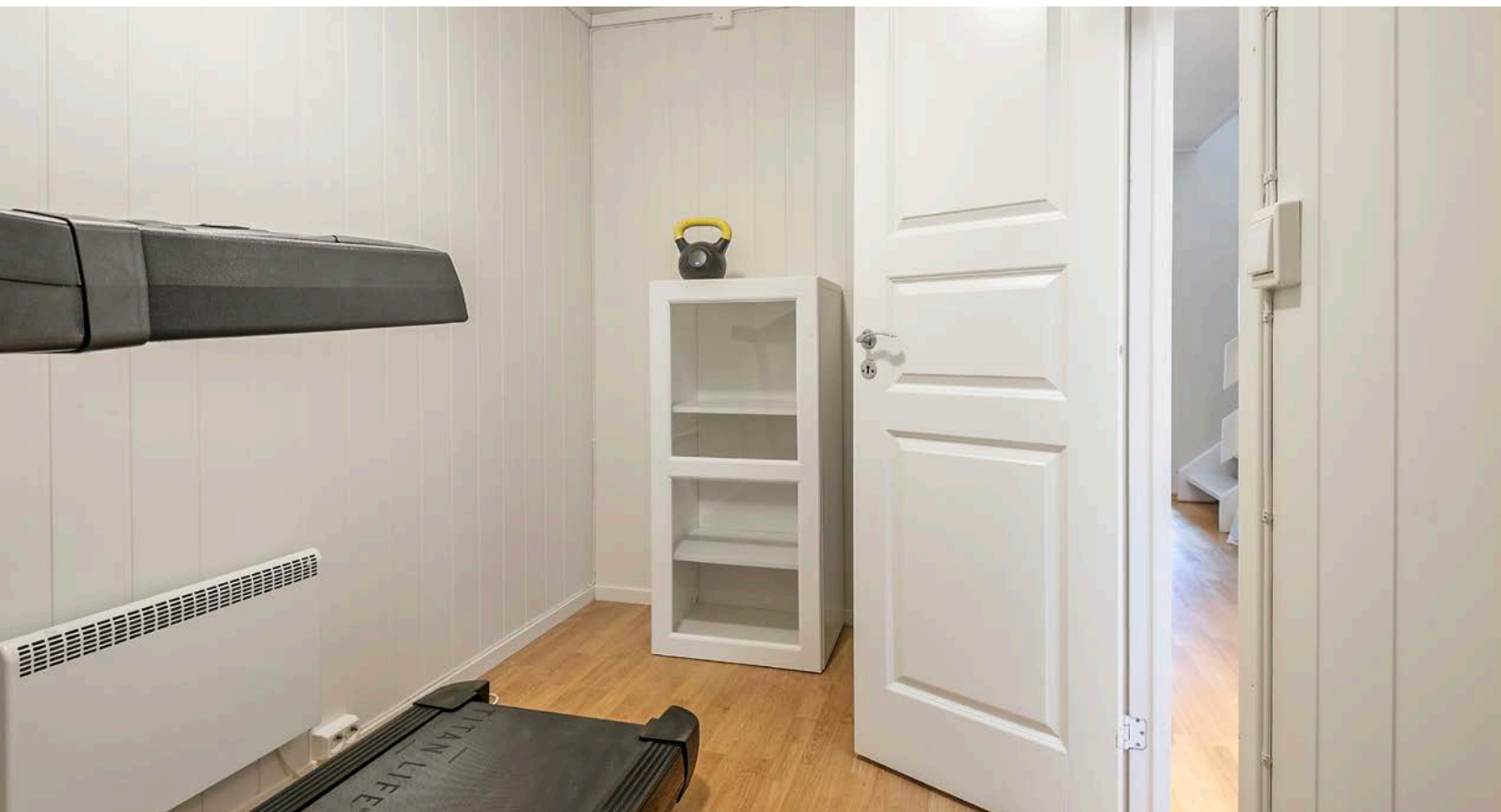
Toalettrom i fin tilknytning til badet.



Opplegg for vaskemaskin som del av badet.



Bad med dusjkabinett.



Treningsrom/ bod i underetasjen.



Trappegang.



Gang med adkomst til soverom i underetasjen.



Gang med adgang til entré.



Praktisk skyvedørgarderobe.



Velkommen inn!



Utgang til veranda.



Fantastisk utsikt over Mjøsa.



Flott veranda utenfor stue.



Gruset adkomst.



Tomt med plen og beplantning.



Romslig tomt.



I hovedsak boligbebyggelse i området rundt.



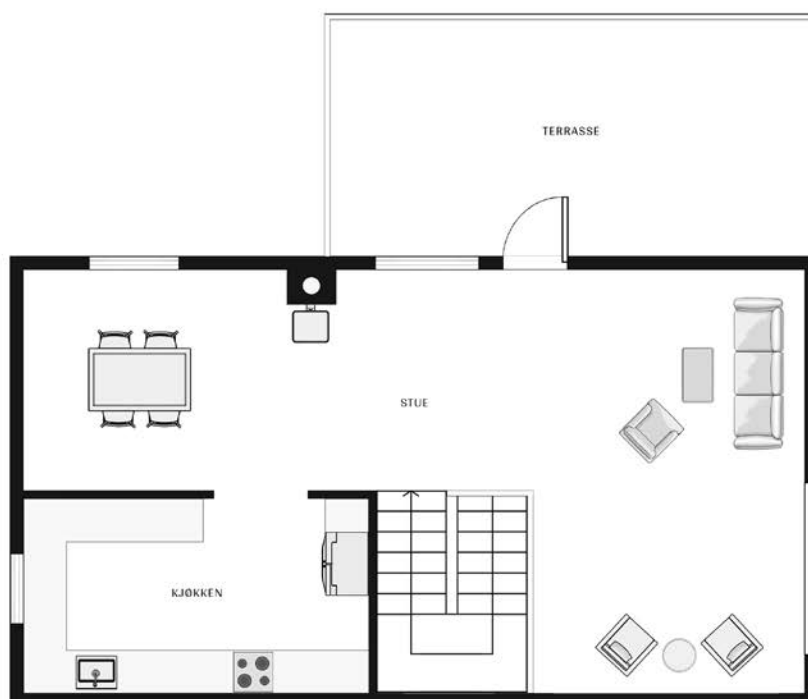
Barnevennlig og fint område.



Veranda med enkel tilgang til tomt.



Gangavstand til Vindingstad skole.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Vedlegg

Tilstandsrapport



Kjedehus



Skogstien 20, 2817 GJØVIK



GJØVIK kommune



gnr. 59, bnr. 50



Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 22359-1289

Referansenummer: AE7263

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingeniør: Hans Christian Gjestvang



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.

Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

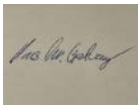
En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.



Rapportansvarlig



Hans Christian Gjestvang
Uavhengig Takstingeniør
hc@meglerpartner.no
900 64 200

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig

Bygningen har saltak i trekonstruksjon.

Ytterveggene består av bærende konstruksjoner i støpt betong kombinert med isolert bindingsverk, kledd med malt trepanel.

Vinduer og balkongdør er utført i trekarmer med tolags isolerglass.

Inngangsdør er isolert ytterdør.

Fra stue er det utgang til terrasse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

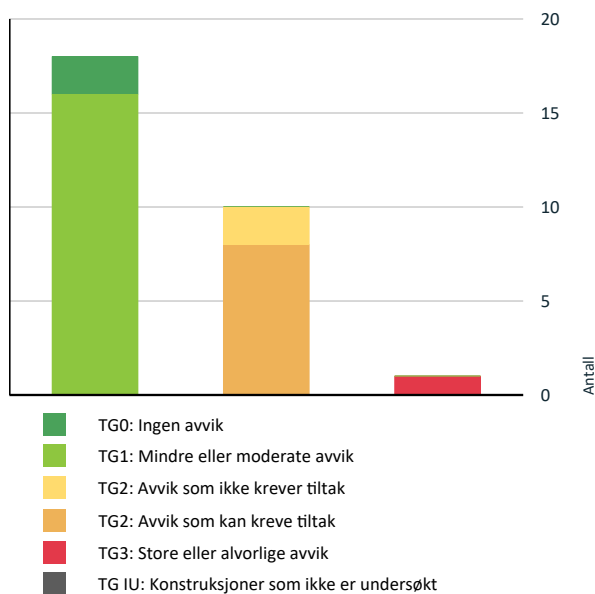
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggeskjema, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Innredet trimrom er opprinnelig bodrom.

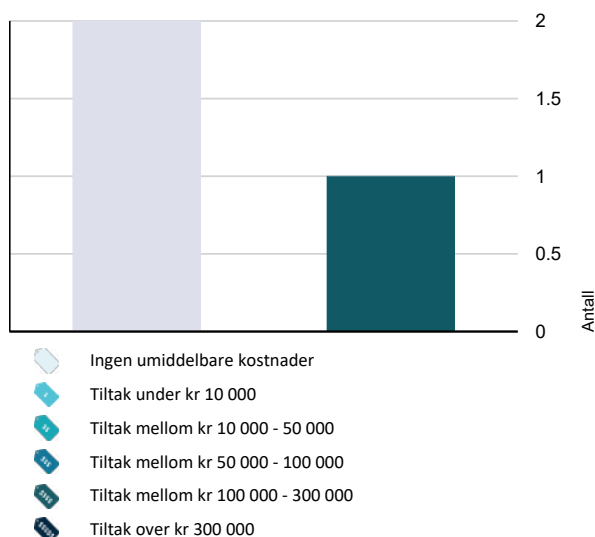
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Vurdering er basert på at anbefalt brukstid er oppbrukt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng vurderes som risikokonstruksjoner. Erfaring viser at slike løsninger har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fuktproblematikk.

Eksakt tilstand kan ikke fastslås uten destruktive undersøkelser, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av autorisert el-fagmann.

Den bygningssakkyndige er ikke el-fagmann, og anlegget er derfor ikke gjennomgående kontrollert. Eventuelle observasjoner er kun basert på enkle visuelle forhold. Kontroll som er foretatt må anses som en stikkprøve, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Det er eiers/brukers ansvar å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag. Kostnader til retting av eventuelle feil/mangler må likevel påregnes.

 **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Luftingen av kledningen er ikke i henhold til dagens anbefalte løsning, men tilsvarer normal standard for byggeåret.

Det er lav høyde mellom grunnen og kledningen, noe som medfører økt risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Boligdata som er grunnlag for energimerket
Energi- og miljømerket og andre data i denne attesten
er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier
da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over
oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle
bygningstypen. For mer
informasjon om beregninger, se
<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.
Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår 1977
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 123
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Energimerke



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

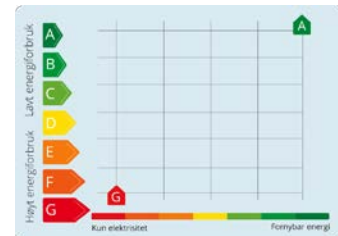
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1977

Kommentar
Opplysninger hentet fra
Eiendomsverdi - avvik kan
forekomme.

Anvendelse
Enebolig i rekke

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater med ru overflate. Taktekingen ble observert fra bakkenivå og innvendig fra boligen, da det ikke var tilgjengelig eller godkjent sikringsutstyr for inspeksjon på selve takflaten ved befaringen. Undertak og tekking under yttertaket er ikke kontrollert.

Observasjonen er basert på visuell kontroll fra tilgjengelig posisjon. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes uten destruktive inngrep. Pipebeslag og andre gjennomføringer i takteking er ikke kontrollert, og det anbefales på generell basis at disse undersøkes nærmere. Gjennomføringer i takteking er svake punkter, og risikoen for skader er høy.



1 TG 1 Nedløp og beslag

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

Takrenner, nedløp og beslag viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Kontroll er utført fra bakkenivå, og det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje. Da befaringen ble gjennomført i oppholdsvær, var det vanskelig å vurdere renner og nedløpsrør fullt ut med hensyn til funksjon.

Eldre takrenner, nedløpsrør og beslag bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å sikre god funksjon og hindre følgeskader på fasade og grunnmur.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk, som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Utvendig er det stående trekledning. Kledning er skiftet etter byggeår og det er registrert musesperre.

Overflatebehandling må normalt påregnes, særlig på værutsatte fasader. Det bemerkes at trekledning og tilhørende konstruksjoner over tid kan være utsatt for fuktbelastning, med risiko for skjulte skader og råte i konstruksjonen selv om dette ikke ble observert på befaringsdagen.

Regelmessig vedlikehold og jevnlig inspeksjon anbefales for å redusere sannsynlighet for skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftingen av kledningen er ikke i henhold til dagens anbefalte løsning, men tilsvarer normal standard for byggeåret.

Det er lav høyde mellom grunnen og kledningen, noe som medfører økt risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er vurdert på bakgrunn av det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

Det er skrå himlinger i trekonstruksjoner. Skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser.



TG 1 Vinduer

Boligen har trevinduer med 2-lags energiglass fra 2000 og 2012.

Tilstandsrapport

Normal forventet levetid for vindusrammer i tre er mellom 20–60 år, avhengig av materialkvalitet og vedlikehold. Isolerglass har en forventet levetid på ca. 15–20 år.

Vinduene er vurdert fra innvendige rom og fra bakkenivå utvendig. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Det bemerkes at punktering kan være vanskelig å oppdage ved ugunstige temperatur- og lysforhold.

Overflatebehandling og jevnlig vedlikehold må kunne påregnes. Det anbefales å følge opp vedlikeholdsrutiner for å forlenge vinduenes levetid og unngå skader på karm og rammeverk.

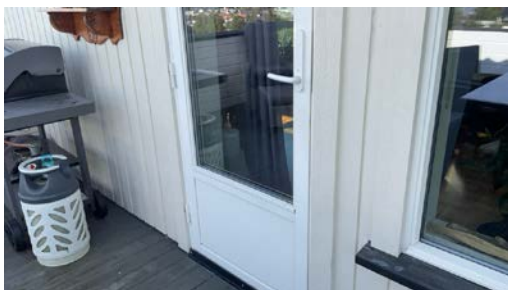


1 TG 1 Dører

Ytterdører og terrassedører er malte tredører med 2-lags isolerglassfelt. Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader, men det gjøres oppmerksom på at overflatebehandling og justering av hengsler og tetningslister må påregnes som en del av jevnlig vedlikehold.

Dørens isoleringsevne og tetthet kan avta over tid, spesielt rundt karm og terskel, og det anbefales regelmessig kontroll av både pakninger og lukketetthet for å sikre funksjon og energieffektivitet. Eldre ytterdører har generelt dårligere U-verdi sammenlignet med nyere dører, noe som kan påvirke både komfort og oppvarmingsbehov.

Ved kondens eller trekk bør dørens tetningslister skiftes ut. Overflatebehandling med maling eller beis må også fornyes ved behov for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fuktpåvirkning.



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen har adkomst fra stue og er oppført med bærekonstruksjoner, gulvflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamenteringen er også utført i tre. Visuell kontroll viser normal bruksslitasje i henhold til alder og eksponering. Platting på grunn utenfor terrasse. Rekkverk målt til 90 cm. Noe overflateslitasje registrert.

Terrasser som er eksponert for vær og vind vil ha et løpende vedlikeholdsbehov, og dette må påregnes for å sikre konstruksjonens levetid og funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, innfestinger, rekkverk og drenering for å redusere risikoen for fuktskader, råte og skjevheter.

Det gjøres oppmerksom på at terrasser, verandaer og balkonger generelt regnes som risikokonstruksjoner. Erfaring viser at disse har høy skadefrekvens, særlig som følge av utilstrekkelig vedlikehold eller svikt i detaljer som beslag, overgang vegg/konstruksjon og drenering. Eventuelle skader kan være skjulte og utvikles over tid.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater er hovedsakelig preget av følgende materialvalg:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Trepanel og malt strie.

Himlinger: Trepanel og himlingsplater.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Noe heksesot er registrert. Det må påregnes at overflater i oppholdsrom utsettes for daglig slitasje, og det kan forekomme enkelte riper, merker, mindre hakk og andre overfladiske skader. Slike forhold er vanlige og regnes som normal aldring og slitasje.

Det er ikke registrert vesentlige skader ved visuell kontroll, men det gjøres oppmerksom på at mindre skader og slitasje ikke nødvendigvis er spesifisert, vurdert eller bemerket, da disse ikke påvirker overflatenes tiltenkte funksjon.

Generelt anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å ivareta det estetiske uttrykket og materialenes levetid.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller/underetasje er det støpt gulv på grunn. Etasjeskillet er utført i trekonstruksjoner. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillene er kontrollert med

Tilstandsrapport

krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15 mm, registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes, noe som ikke er unormalt i denne typen boliger.

Etasjeskillene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Boligens etasjeskiller er oppført etter byggeskikk og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, og har ikke samme dimensjoner eller stivhet som dagens forskriftskrav. Det er registrert enkelte skjevheter, og lokale større avvik må kunne påregnes over tid.

Målinger av høydeforskjeller er foretatt som stikkprøver i tilgjengelige deler av boligen. Møbler og inventar er flyttet på i begrenset omfang, og skjulte eller lokale skjevheter kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsgrad er satt ut fra visuelle observasjoner og punktvis målinger på befaringsdagen. Det tas forbehold om at mer omfattende eller alvorlige avvik kan forekomme uten at dette ble registrert.



1 TG 2 Radon

Bygningssakkyndig har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer informasjon om radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage uten at det foretas en radonmåling.

Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det finnes uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.

Grunnstoffet uran er naturlig radioaktivt og finnes i berggrunn og jordsmonn. Når uran brytes ned, dannes det nye radioaktive stoffer, blant annet radon. Eiendommen ligger innenfor et område med moderat til lave verdier ifølge aktsomhetskart fra NGI.

I henhold til strålevernforskriften (§ 16) er det bygningseier som har ansvar for å sikre at radonnivået i inneluft er så lavt som mulig og under gjeldende tiltaks- og grenseverdier. I borettslag og sameier er det normalt styret som har ansvar for radonmålinger i fellesarealer og eventuelt i boliger som leies ut. Den enkelte seksjonseier har ansvar for radonmåling i egen bolig dersom den ikke leies ut. Ved utleie gjelder utleiers ansvar for å dokumentere at radonnivåene er forsvarlige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer i boligen.

Manglende dokumentasjon på radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet er trygt, og forhøyede radonnivåer kan gi økt risiko for helseskader, spesielt lungekreft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tegnforklaring	
Radon - aktsomhet	
Aktsomhetsgrad	
	Særlig høy
	Høy
	Moderat til lav
	Usikker



TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe, elementpipe. Peisovn montert i stue. Pipe er besiktiget fra bakkenivå og synlige overflater innvendig i bolig. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv er utført i betong med overflater av fliser og parkett. Vegger består av betong og trevegger med påforede sponplater. Selger har opplyst at det nylig er gjennomført fuktundersøkelser i regi av borettslaget, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng vurderes som risikokonstruksjoner. Erfaring viser at slike løsninger har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fuktproblematikk.

Eksakt tilstand kan ikke fastslås uten destruktive undersøkelser, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i oppforede gulv og utforede vegger under terreng. Kjøper bør være oppmerksom på konstruksjonsrisikoen, og det anbefales å følge med på utviklingen over tid. Ved oppussing bør det vurderes løsninger som er bedre tilpasset dagens anbefalinger for konstruksjoner mot terreng, for å redusere risikoen for fuktskader og tilhørende konsekvenser som mugg- og råteutvikling.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

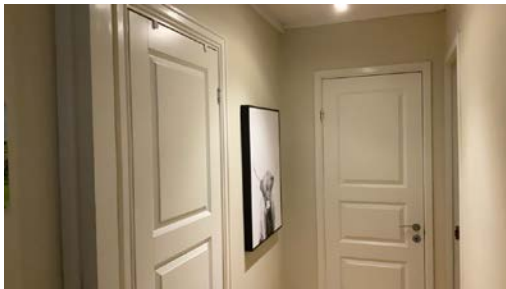
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater. Utført i formpresset materiale. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er opplyst å være over 20år gammelt. Dette innebærer at våtrommets forventede tekniske levetid i henhold til normal bruk og bygningstekniske anbefalinger er oppnådd. Basert på alder alene, vil et slikt rom normalt kunne vurderes til tilstandsgrad 3 (TG3), da risiko for svekkelser og skjulte feil øker over tid.

Ved befaring ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til skader, lekkasjer eller funksjonssvikt. Hulltaking er ikke gjennomført, da rommets alder tilsier at den forventede levetiden er passert og eventuell restlevetid vil kunne variere betydelig.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger noen garanti for tett og skadefritt våtrom, og at det kan forekomme skader eller fukt som ikke er synlige ved visuell inspeksjon. Kjøper må være klar over at det kan oppstå behov for rehabilitering på kortere sikt enn ved nyere bad.

Gulv: Fliser. Belegg
Vegg: Fliser. Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater. Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg himling og tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på at anbefalt brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet kan ha mange bruks-år igjen, dette avhenger av bruken. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Oppgraderinger/rehabilitering bør vurderes. Fortsatt bruk av tett dusjkabinett kan være en sikkerhet for rommets bruk da det i stor grad hindrer vann/sprut direkte på gulv/vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist andre avvik som tilsier at rommet står foran en rehabilitering.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplater. Fliser mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Mikrobølgeovn.

Merknad:

Ingen synlig komfyrvakt.

Ingen synlig vannstoppersystem.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Det er normalt at innredninger og fronter kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor forekomme enkelte skader eller slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Innredningene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter over kokseone. Bryter virker noe treg/ustabil ved testing.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Overflate gulv: fliser

Overflate vegg: fliser og malt strie

Overflate himling: takess

Innredet med: enkel innredning med servant og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > TOALETROM

TG 1 Teknisk anlegg

Tekniske installasjoner ser ut til å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: kobber/metall. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst én til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som for eksempel armaturer skiftes oftere.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30–50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikehold.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon. Innvendig hovedstoppekran er plassert på bad.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS-fagmann. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er registrert synlige avløpsrør i plast. Rørene har normal bruksslitasje og oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Sanitærinstallasjoner er generelt blant de komponentene i en bygning med kortest forventet levetid. De er krevende å vedlikeholde og erfaringsmessig en hyppig kilde til vann- og fuktskader. Hele avløpsanlegget vil normalt måtte skiftes ut én til to ganger i løpet av en bygnings levetid. Forventet levetid for avløpsrør er ca. 30–50 år, men dette avhenger blant annet av rørmateriale, avløpsvannets egenskaper og vedlikehold.

VVS-tekniske installasjoner omfattes ikke av den bygningssakkyndiges fagområde, og vurderingen bygger derfor kun på visuelle observasjoner der anlegget er tilgjengelig. Det er gjennomført en stikkprøvebasert kontroll, som ikke gir garanti for at anlegget er fritt for feil og mangler.

Bunnledninger og utvendige avløpsrør er nedgravd og ikke tilgjengelige for inspeksjon, og er dermed ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes ut fra bruk og ønsker til komfort. Ved økt bruksfrekvens eller høyere krav til inneklima kan det være aktuelt å etablere mekanisk ventilasjon eller supplere med balansert løsning i deler av bygget.



TG 1 Varmesentral

Oppvarming med panelovner og varmekabler. Hovedsakelig gulvvarme i underetasje og panelovner i stue/kjøkkendel. Varmekabler og termostater er ikke funksjonstestet.

Vedovn i stue.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Normal levetid for varmtvannsbereidere er ca. 20 år. Bereider er plassert på badet. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift. Det er innført krav om at varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsbereidere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsbereidere fremgår av NEK 400.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 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.

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

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av autorisert el-fagmann.

Den bygningssakkyndige er ikke el-fagmann, og anlegget er derfor ikke gjennomgående kontrollert. Eventuelle observasjoner er kun basert på enkle visuelle forhold. Kontroll som er foretatt må anses som en stikkprøve, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Det er eiers/brukers ansvar å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag. Kostnader til retting av eventuelle feil/mangler må likevel påregnes.

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.

1977

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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 Deler av anlegget er fornyet. Men bakgrunn i anleggets alder er det påregnelig med oppgraderinger og utskiftninger av den del som ikke er oppgradert.

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da dette vil avhenge av individuelle behov og bruksmønster i boligen.

Punkt 1–7 i rapporten er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Bygningssakkyndig er ikke el-fagmann, og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Det må påregnes at det kan forekomme avvik som ikke fremkommer i denne rapporten, selv om det ikke er observert eller kommentert her. Kostnader til retting kan påregnes.



Tilstandsrapport

1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen forutsettes å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet.

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Fuktsikrings utførelse og materiale under terreng er ikke kjent. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikringen siden byggeår.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av usikker gjenværende brukstid for bygningsdelen.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

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



TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånet, noe terrassert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

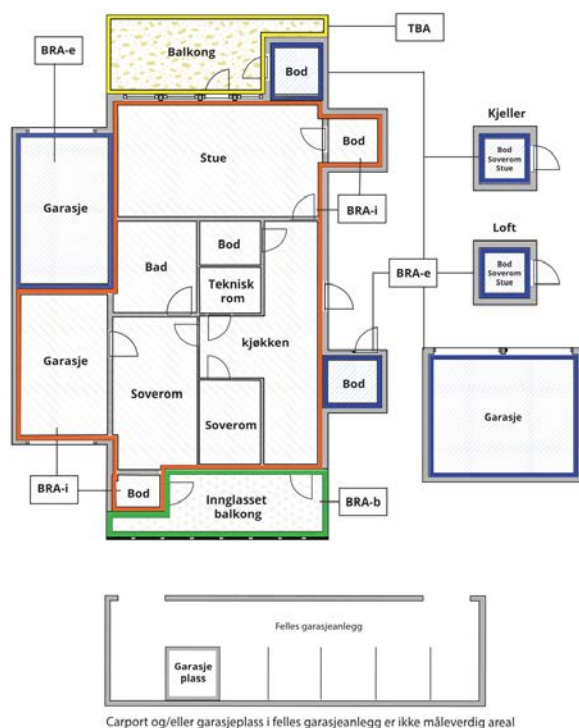
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	54			54	35
Underetasje	69	7		76	
SUM	123	7			35
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue		
Underetasje	Bad, bod i gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, entré, gang, toalettrom, trimrom	Vedbod, utebod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 244 cm i gang i underetasje.

1. etg har varierende takhøyde fra ca 219 cm til 267 cm.

Terrasse ca 24 kvm og markterasse utenfor terrasse ca 11 kvm.

Uteboder ca 1,7 kvm og 5,3 kvm.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig, avvik må påregnes. Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen. Innredet trimrom er opprinnelig bodrom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Kjedehus	117	6
Kommentar		
Kjedehus	S-rom er iunnvendig bod - innredet trimrom som opprinnelig var en bod er her medtatt i p-rom	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Hans Christian Gjestvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	59	50		0	20915.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skogstien 20

Hjemmelshaver

Rambekk 1 Borettslag A/L

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RAMBEKK 1 BORETTSLAG A/L	953342278		GOBB	Olsen Thrym Waagsether

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

37

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Gjøvik. Rambekk 1 borettslag /Skogstien 20 har en barnevennlig og fredelig beliggenhet i rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til sentrum.

Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Gjøvik sentrum med kjøpesenter, handelstilbud, serveringssteder og tog-/bussforbindelser ligger kun få minutter unna med bil eller sykkel. Området har også gode rekreasjonsmuligheter med turstier, grøntområder og Mjøsa i nærheten.

Beliggenheten kombinerer sentral nærhet til byens fasiliteter med rolige og trygge omgivelser, noe som gjør dette til et attraktivt boligområde for både familier, unge og eldre.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat veg. Kostnader til drift må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet. Bygningssakkyndig oppfordrer alltid til å lese vedtektene og styrets årsberetning/innkalling til årsmøte. Eiendommen er borettslag, det er forkjøpsrett etter ansiennitetsprinsippet. Det oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	03.10.2025	

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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

• det blir ikke utført funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Begrensning av rapportens omfang:

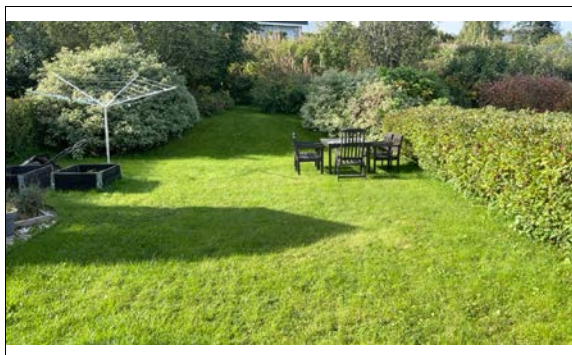
For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet GYLDIGHET:

Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Andre bilder



Drivhus i hage



Garasjeplass i fellesanlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250169	

Selger 1 navn
Thrym Waagsether Olsen

Gateadresse	
Skogstien 20	

Poststed	Postnr
GJØVIK	2817

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1209250169

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TWO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250169

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har utført flere kontroller og besitter disse tilstandsrapportene. Ingen mangler eller feil i denne enheten

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250169

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250169

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thrym Waagsether Olsen	a34e464aa0cf640e5ffef8 00426afc54f133fd60	01.10.2025 07:30:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1209250169

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

Nabolagsprofil

Skogstien 20 - Nabolaget Fruset/Bøle - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Vindingstad skole Linje B41, 421	3 min 0.3 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	8 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

Vindingstad skole (1-7 kl.) 270 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 91 elever, 9 klasser	21 min 1.8 km
Kopperud skole (1-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	26 min 2 km
Gjøvikregionen International School (1-10 kl.) 183 elever, 10 klasser	6 min 2.6 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	10 min 4.3 km
Raufoss videregående skole 450 elever	17 min 13 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

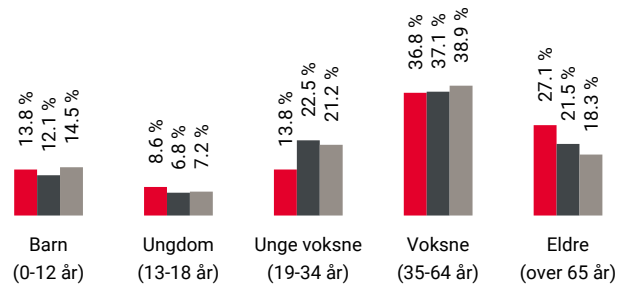
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fruset/Bøle	1 226	562
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vindingstad barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min 0.9 km
Bondelia barnehage	15 min
Fredvika Steinerbarnehage (0-5 år) 53 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Kopperud PostNord	17 min 1.3 km
Coop Extra Kirkeby Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

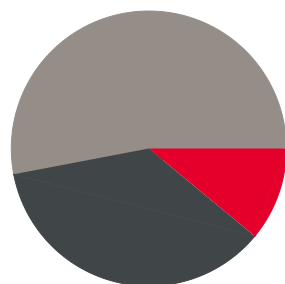
⚽ Vindingstad idrettsplass 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km

⚽ Bøle nærmiljøanlegg 'Garasjebanen' 10 min 🚶
Ballspill 0.8 km

🚲 MOVA Gjøvik sentrum 8 min 🚗

🚲 Trento Gjøvik 8 min 🚗

Boligmasse



■ 11% enebolig
■ 36% rekkehus
■ 53% annet

Varer/Tjenester



CC Gjøvik

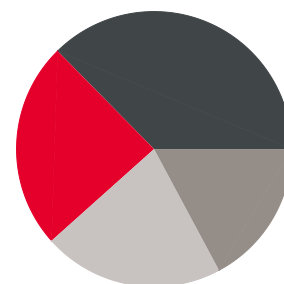
8 min 🚗



Vitusapotek Sørbyen

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



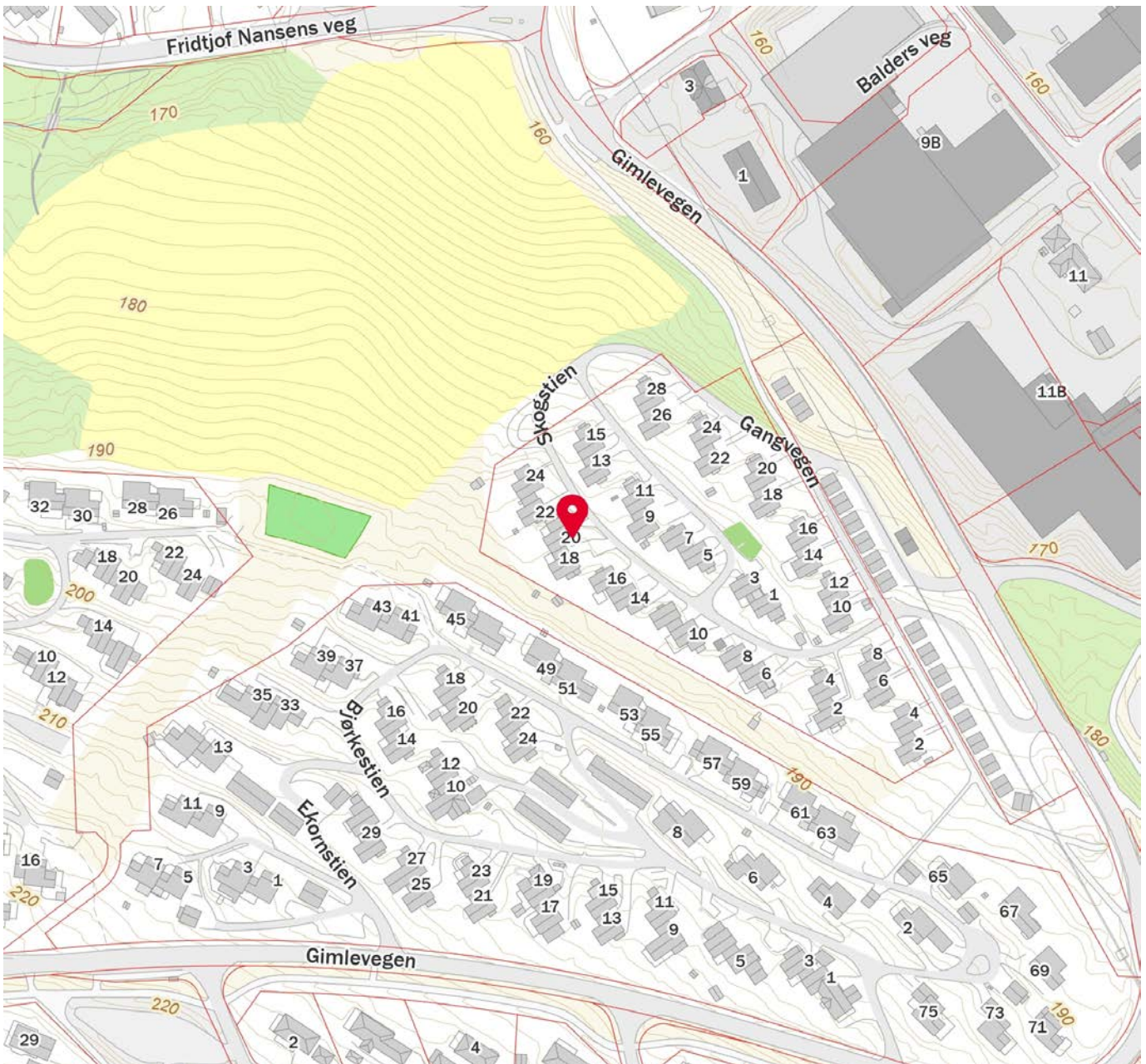
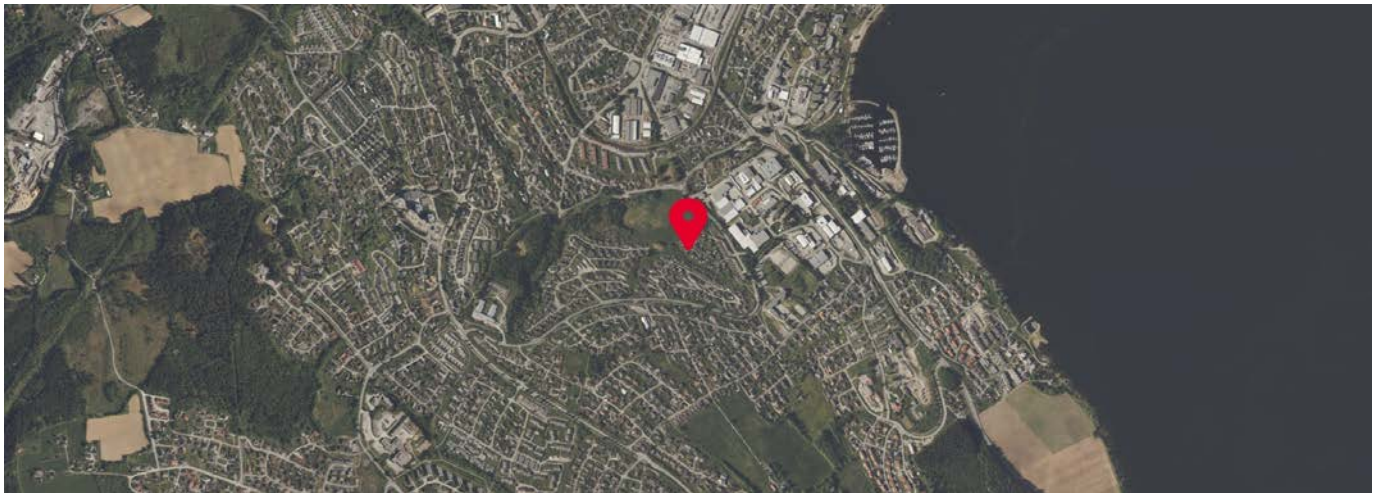
0%

48%

■ Fruset/Bøle
■ Gjøvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 59

Bnr: 50

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

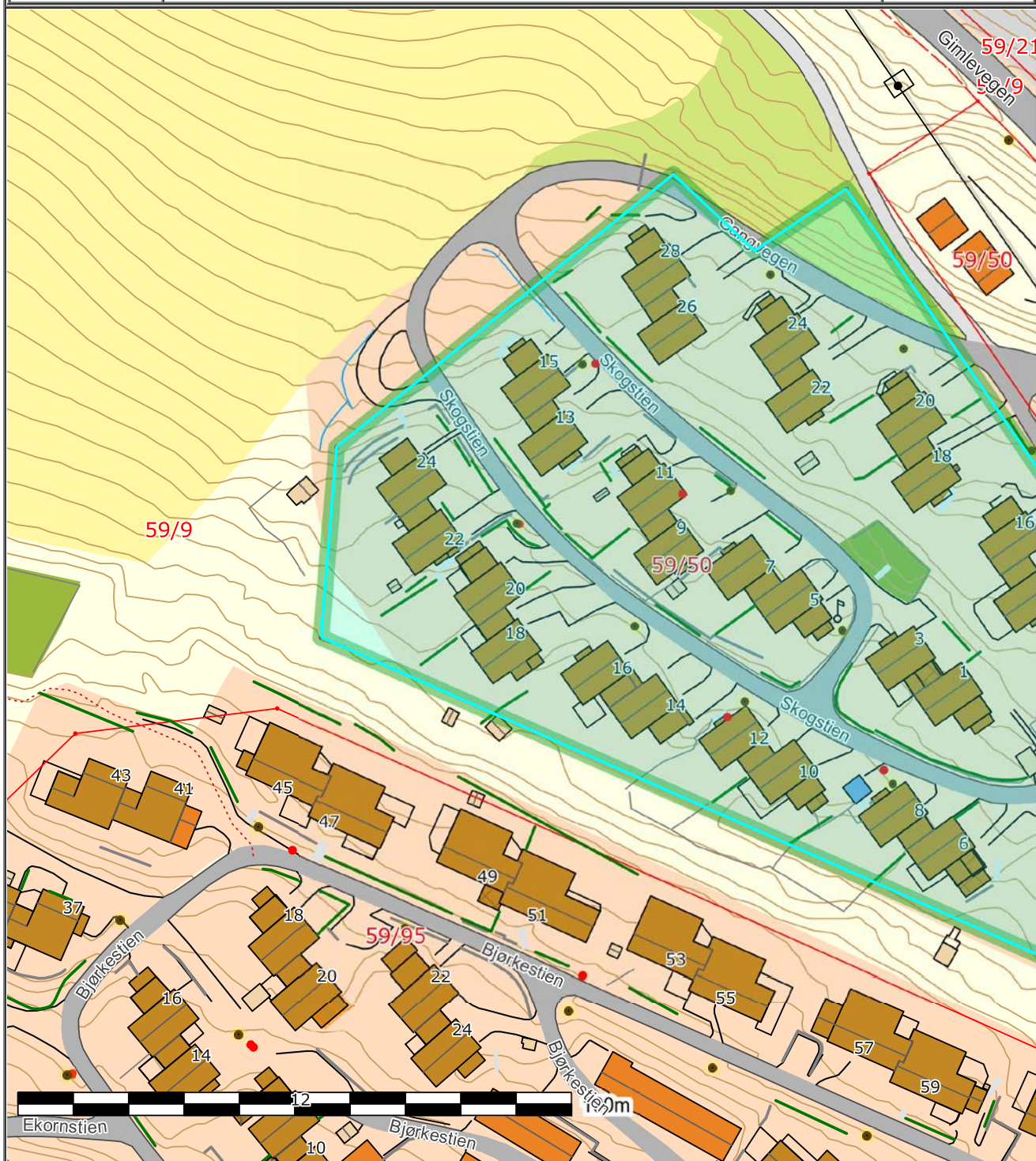
Adresse: Skogstien 20, 2817 GJØVIK

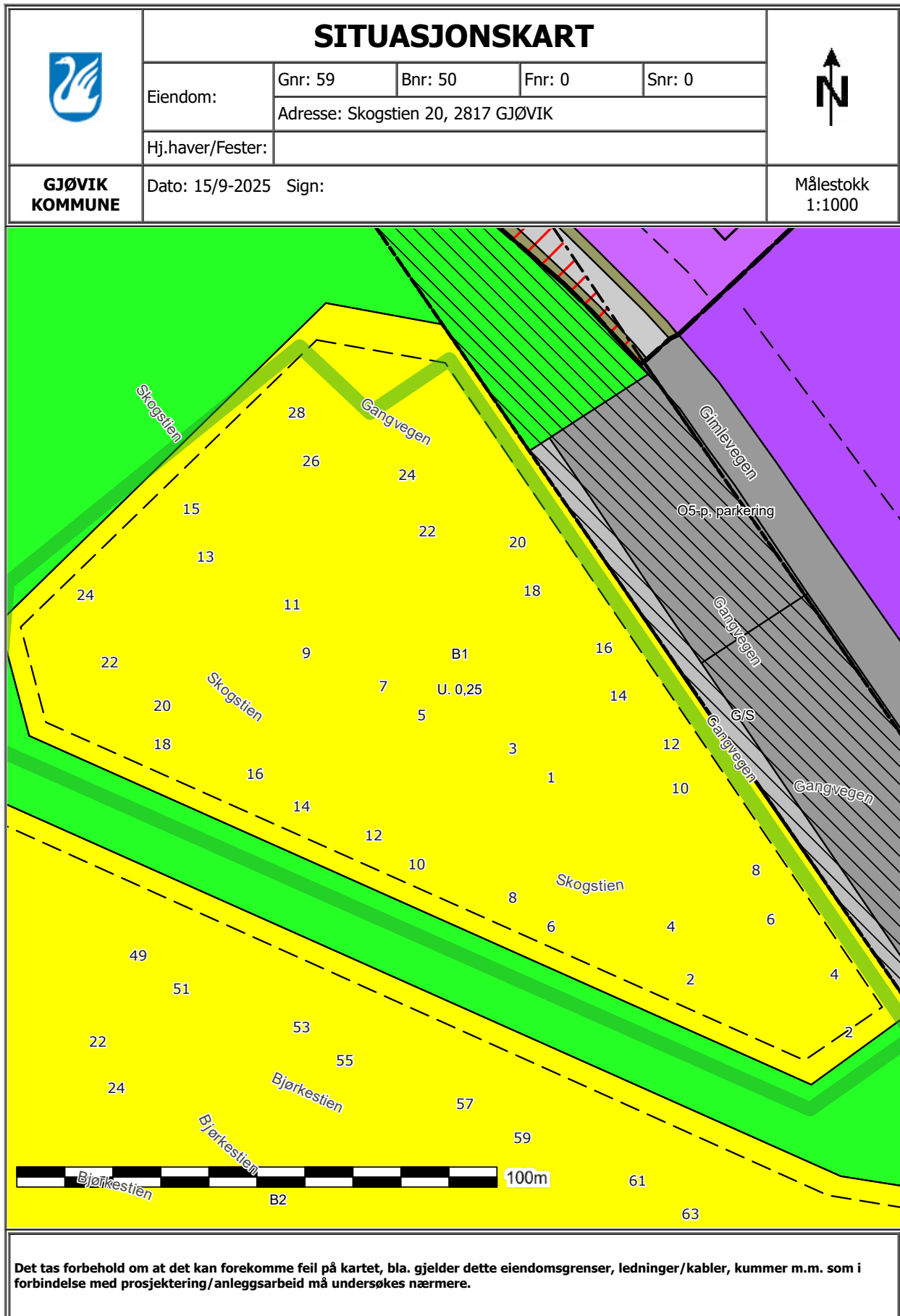
AL RAMBEKK I BORETTSLAG, Postboks 1227, 2806 GJØVIK

**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 12/9-2025 Sign:

Målestokk
1:1000





Boligopplysninger:

Saksbehandler: Stine Johnsgaard

Dato utkjrt: 22.09.25 Side 1 av 2

Rambekk 1 Borettslag	V ³ r ref.:	57/37
SKOGSTIEN 20	Type:	Borettslag
2817 Gj d VIK	Eiere:	Thrym Waagsether Olsen
Organisasjonsnr: 953 342 278	Andelsnr:	37

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 7 764

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 147
	Avdrag	254
	Avdrag	670
	Renter	693
	Renter	1 000

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.10.2025	Tot. utg. i kr.:	7 697
Felleskostnader:	Felleskostnader	5 147	
	Avdrag	269	
	Avdrag	699	
	Renter	649	
	Renter	933	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	365 044	Gjeld siste ³ rsoppg.:	370 402
Klient ajourf. l ³ n:	12 393 808	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	12 576 622

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 61778118377, Nordea Bank NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.09.2025: 5.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 22.09.2025: 7 383 502

Andel av saldo: 217 472

Første termin/første avdrag: 30.06.2012 (siste termin 31.03.2042)

Flytende rente

L³ nenummer: 61778176296, Nordea Bank NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.09.2025: 5.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 22.09.2025: 5 010 306

Andel av saldo: 147 572

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.03.2049)

Flytende rente

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Camilla Iversen

Adresse: SKOGSTIEN 15

Postnr/-sted: 2817 Gj d VIK

Telefon: Mob.: 93284631

E-post: rambekk1@mittgobb.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.09.2025

Utest ³ ende saldo:	7 764		
Felleskostnader:	7 764	Restanse:	7 764
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Stine Johnsgaard

Dato utkjørt: 22.09.25 Side 2 av 2

Rambekk 1 Borettslag	V³ r ref.:	57/37
SKOGSTIEN 20	Type:	Borettslag
2817 Gjøddvik	Eiere:	Thrym Waagseth Olsen
Organisasjonsnr: 953 342 278		

6: Ligning - 2024

Annen formue:	38 193	Gjeld:	370 402	Andre inntekter:	1 205
		Utgifter:	21 777		

7: P³lydende

P³lydende:	Opprinnelig innskudd:	72 000
Andelsnr: 37		

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 59/50
Bygningstype: 2-mannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring	Polisenr:	86183779
--------------	-----------------------	-----------	----------

Annen informasjon:

Laget er IKKE et IN-lag.

Forretningsfører er kjent med at det planlegges dreneringsarbeid som kan resultere i oppl³ning p³ eksisterende l³n.

Ta kontakt med styret for mer info.

Det tas forbehold om feil eller mangelfulle opplysninger.

ORDENSREGLER FOR RAMBEKK I BORETTSLAG

Vedtatt på Generalforsamling i borettslaget den 29. april 2009.

Generelt

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes den enkeltes hjems hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at borettslaget skal bli det trivelige sted vi gjerne ønsker.

Hovedregelen er at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter som inneholder klare bestemmelser om plikter og ansvar.

Alminnelige ordensregler

Boligen med tilhørende hage må brukes med aktsomhet. Beboere er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Meld fra til styret dersom vesentlige skader oppdages eller oppstår i boligen.

Ventilasjonen i borettslagets boliger er ikke av det beste. Det er derfor viktig å sørge for god utlufting slik at kondens og fuktighet ikke gjør skade.

Takrenner må holdes rene for løv og annet som har lett for å samle seg i disse og kan føre til tiltetting.

Beboerne har ansvaret for at hagene holdes i ordentlig stand ved å sørge for regelmessig klipping av plen og holde nede vekster som busker og hekker på sitt område slik at det ikke er til sjenanse for naboer eller til hinder for ferdsel på våre veier. I gaten utenfor boligen skal hver enkelt beboer rydde på sitt område slik at det til enhver tid ser pent og ryddig ut.

Det er en viktig trivselsfaktor for alle at borettslaget fremstår som velholdt, noe som betinger at alle gjør en innsats både på eget område og friområdene.

Søppel

Beboerne skal sortere søppel i henhold til de kommunale forskriftene. Mat og restavfall skal ikke settes utenfor husene, men bæres direkte til miljøstasjonen. Avfallet skal legges i respektive containere og det er forbudt å sette søppel ved siden av containerne.

Større ting som skal kastes, legges i vår- eller høstcontainer, eller fraktes til mottak.

Flasker og bokser fraktes til containere som er utplassert forskjellige steder i byen. Dynga for hageavfall skal kun benyttes til dette. Grove grener/busker skal kappes opp før de fraktes til hageavfallsplassen.

Bilkjøring og parkering

Alle plikter å kjøre forsiktig og med omtanke innenfor borettslagets område. Bilførere må være spesielt aktsomme ved kryssing av gangveien som går gjennom området. Det er bilfører som har det hele ansvar dersom uhell oppstår ved kryssingen.

Det er ikke lov å parkere i gatene. Gjester henvises til parkeringsplassene dersom det ikke er plass ved boligen.

Dyrehold

Borettslaget har ikke egne regler for dyrehold.

Det er den enkelte dyreeiers ansvar og plikt å sørge for at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Varsel om økning av felleskostnader

Styret varslar med dette at felleskostnadene for andelseiere i borettslaget øker med 8 %, med virkning fra 01.11.2025.

Det er behov for å øke inntektene til borettslaget for å kunne opprettholde en sunn økonomi fremover.

Andelseiere skal i henhold til vedtektene § 7-1 varsles skriftlig om økning av felleskostnader i eget brev, med 1 måneds varsel. Økningen av felleskostnadene vil derfor bli iverksatt fra 01.11.2025

Vennlig hilsen fra styret

v/ Camilla Iversen

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skogstien 20
2817 GJØVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henriette Stray Fischer

Telefon: 980 19 951
E-post: henriette.fischer@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre