

An aerial photograph of a dark grey wooden house with a black tiled roof and a chimney. The house has a wooden terrace with a hammock and a swing set in the foreground. It is situated on a grassy hill overlooking a large lake (Mjøsa) and a town. The sky is blue with scattered clouds.

aktiv.

Sagastien 8, 2817 GJØVIK

**Hjemmekoselig og fin enebolig i
Bøle borettslag – solrik terrasse –
nydelig utsikt over Mjøsa.**



Eiendomsmegler

Anne Mette Skar

Mobil 980 15 622

E-post anne.mette.skar@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 217 354,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 208 704,-
Felleskostn.: Kr 7 273,-
Selger: Heidi Robberstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 125/132 kvm
Tomtstr.: 71495 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 149
Andelsnr.: 55
Oppdragsnr.: 1209250090

Ditt nye hjem?

Flott enebolig i Bøle borettslag med nydelig Mjøsutsikt!

På hovedplan har man lyst kjøkken med delvis åpen løsning mot stue, noe som skaper en luftig og god romfølelse.

Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og det er fin plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Stuen har koselig sofakrok med fantastisk utsikt over Mjøsa og nærområdet.

Boligen fremstår i et lyst og nøytralt fargevalg.

Inneholder 3 soverom i underetasjen, samt innbydende bad og praktisk vaskerom.

Herlig terrasse utenfor stue hvor man kan nyte solrike dager og lange sommerkelder.

Fra terrassen er det enkel tilgang til hagearealer.

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Gruset gårdsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	85
Energiattest	102
Nabolagsprofil	105
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 132 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 71 m² 3 soverom, bad, vaskerom, bod og gang.

BRA-e: 7 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 54 m² Stue/ kjøkken.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

1 m²

1. etasje

38 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, skråhimling.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,39 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt i arealoppstillingen.

Ett soverom oppfyller ikke krav til dagens anbefalte størrelse.

Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon som bekrefter at soverommet oppfyller gjeldende krav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

71495 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gode utsiktsforhold.
Gruset gårdsplass.

Interne veger i borettslaget er asfalterte.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart, og er felles for borettslaget.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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.

Eiendommen ble etablert: 22.01.1979.

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende sør for Gjøvik sentrum.
Boligen er beliggende i et veletablert borettslag, og har gode utsiktsforhold mot Mjøsa.

Gangavstand til skole og barnehage.

Kort avstand til nærmeste holdeplass for kollektivtransport.
Togforbindelse i sentrum.

Avstand til Gjøvik sentrum er ca. 4 km.

I Gjøvik finner man diverse butikker i gågate, kjøpesenteret CC med utallige tilbud, rolige kaféer og smakfulle restauranter, bank og postkontor. I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, frisør og treningssenter.

Ønsker man en rolig kveld på byen kan Gjøvik by på en koselig film på kino eller en kveld på bowling. For den mer sosiale finnes bra med uteliv og utesteder i helgene.

For den aktivitetslystne finnes mange friluftsmuligheter, her kan nevnes Fastland friluftsbad, Hovde ski og alpinanlegg med heis, tennisbane, Gjøvik stadion med ballbaner, Fjellhallen og Røverdalen svømmeanlegg. Fine turmuligheter på Øverby og ved Eiktunet med kafé, klatrepark og frisbeegolfarena. Det er kort veg til Mjøsa med flotte bade- og fiskemuligheter, samt Mjøsipromenaden med bybadstue, lekeapparater

og treningsapparater.

Store markaområder med turstier og skiløyper. Ca 3,5 km til Vind med ny flerbrukshall, tur og markaområder, milevis med lysløyper og Vind idrettslag kunstgressbane og skiarena.

Ca. 3,5 km til NTNU og Fagskolen.

Ca. 2,5 km til Rambekkvika med båtplasser, badestrand og promenade som fører til sentrum.

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 boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Thomas Sirirud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Luftespalter i raft.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Grunnmur malt over terreng.

Grunnmur i betong.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2010.

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Elektronisk dørlås.

Terrasse og altan mot vest:

Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Markise. Trapp i trekonstruksjon.

Gulv støpt på grunn.

Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Iht. tilstandsrapport datert 26.05.2025 av Thomas Sirirud.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Mannen til min søster er murer og har hatt hovedansvar(og tillatelse fra sin sjef) på jobben på mitt bad. Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Jarles mur og flis.

Pkt. 2.1: Rev badet og startet fra scratch.

Pkt. 6: Terrassen er gammel og klar for en liten oppgradering i nærmeste fremtid.

Pkt. 9: Det første året vi bodde her hadde vi maur, men la ut åte. Har ikke hatt maur på mange år etter det. For 4 år siden hadde vi mus i hus, men ikke etter det.

Pkt. 11: Tidligere samboer var elektriker da han bodde her. Utført av faglært: Hvem elektro.

Innhold

Eneboligen inneholder:

Hovedplan:

Stue/ kjøkken.

Utgang til terrasse.

Underetasje:

3 soverom, bad, vaskerom, bod og gang, samt utebod.

Standard

Velkommen til en nydelig enebolig i det populære og barnevennlige Bøle borettslag! Her får du en gjennomført og moderne bolig med en fantastisk utsikt over vakre Mjøsa og det frodige nærområdet. Dette er et hjem som virkelig må oppleves!

På hovedplanet finner du et lyst og innbydende kjøkken med delvis åpen løsning mot stuen.

Den delvis åpne planløsningen gir en luftig og god romfølelse, og skaper en naturlig flyt mellom rommene.

Kjøkkenet er godt utrustet med rikelig skap- og benkeplass, og det er rom for et hyggelig spisebord i forlengelsen av kjøkkenet – perfekt for både hverdagsmiddager og sosiale sammenkomster.

Stuen har en lun og koselig atmosfære, og fra sofakroken kan man nyte den spektakulære utsikten over Mjøsa.

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og setter virkelig utsikten i fokus.

Boligen er holdt i lyse og nøytrale farger som gir et moderne og tidløst uttrykk.

Underetasjen rommer tre soverom, samt et innbydende bad og et praktisk vaskerom – ideelt for en aktiv familiehverdag.

Fra stuen har du utgang til en solrik og herlig terrasse, hvor du kan nyte late sommerdager og lange, lune kvelder.

Terrassen har enkel adkomst til hagen, som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Her finnes det gode muligheter for både lek og avslapning.

Eiendommen har gruset gårdsplass med plass til parkering.

Dette er en bolig med både sjel og utsikt – perfekt for deg som ønsker god bokvalitet i naturskjønne omgivelser.

Velkommen hjem!

KJØKKEN:

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter.

Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Dobbelservant med underskap.

Speil med tilhørende belysning. Dusjnise.

Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Varme i gulv. 2 Sluk i plast.

Vaskerom:

Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Utslagsvask.

Opplegg til vaskemaskin. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate.

INNVEDIGE OVERFLATER:

Gulvflater er i hovedsak preget av:

Parkett, fliser og laminat.

Veggflater er i hovedsak preget av:

Formpresset panel, panel, fliser og veggplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Formpresset panel. Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Trapp i trekonstruksjon.
Profilerte dører.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk.
Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.
Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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.

Komfyr medfølger ikke.
Vaskemaskin medfølger ikke.

Kjøleskap kombinert med fryser kan følge med dersom ønskelig.
Oppvaskmaskin medfølger dersom ønskelig.

Tv i stua medfølger ikke.

Lamper på kjøkken, stua og i trappeoppgangen medfølger (og øvrige lamper/lyskilder i huset følger med).

Soverom 1 ved trappa: Hyller på vegg medfølger.
Soverom 2 og 3: Lamper medfølger.

Bod: Skap, hyller og kagger medfølger.

Utebod:
Eventuelle småting til hage medfølger.
Gressklipper kan medfølge.
Elektrisk kantklipper medfølger.

En del av medfølgende utstyr er av eldre dato, det gis ingen garantier forhold til gjenværende levetid.

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 og planløsning.

Bygningen inneholder risikokonstruksjoner, som krever jevnlig vedlikehold og/eller inspeksjon.

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

Tilbygg/ modernisering:

Ukjent hvem som har utført. Ny kledning og etterisolert fasade mot nord.

2009 Ukjent hvem som har utført. Ny kjøkkeninnredning.

2010 Ukjent hvem som har utført. Skiftet vinduer.

2011 Ukjent hvem som har utført. Ny innmat sikringsskap.

2015 Utført av firma. Skiftet takteking.

2016 Ukjent hvem som har utført. Nye gulvflater i gang underetasje.

2018 Utført som egeninnsats. Ca. år. Pusset opp soverom.

2019 Utført av firma og egeninnsats (faglært). Pusset opp bad og vaskerom. Ny membran og sluk.

(Opplysningene over er gitt av selger)

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:

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende/slitte pakninger. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Generelt behov for vedlikehold og utbedring. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med utvendig boddør. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Behov for vedlikehold. Altan over innredet rom klassifiseres på generelt grunnlag som en risikokonstruksjon som erfaringsvis har høy skadefrekvens. Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med råteskadet terrasse. Behov for vedlikehold og utbedring.

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221). Det er stedvis registrert fall på terreng mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende isbordbeslag over bod.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Beslag bør monteres.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjultes kader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget. Deler av kledning bærer preg av slitasje. Malingsflass enkelte steder. Beplantning inntil yttervegg anbefales fjernet.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Behov for vedlikehold og utbedringer. Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider. Lokale tiltak kan forlenge levetiden til ytterveggen/kledningen. Åpning av konstruksjonen for en grundigere vurdering anbefales. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og fuktskader på bygningsdelen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset. Isolerte, skrå takflater og flate tak anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Merker var tørre ved befaring.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende vannbrett over enkelte vinduer. Dette er ikke en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Vinduer bør justeres/smøres. Avviket kan øke risikoen for fuktinntregning i yttervegg.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Knirk i gulv enkelte steder. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble registrert i stue/kjøkken, gang og soverom, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Knirk i gulv er registrert. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke observert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men ettersom deler av konstruksjonen er lukket anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med dører/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ovnsdør er vanskelig å åpne/lukke. Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringsstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det anbefales kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Mye gjenstander mot vegger i innvendig bod begrenset inspeksjonen. Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier. Det må påregnes fuktopptrekk via gulv og/eller fundamenter på eldre konstruksjoner mot terreng selv om fuktsikringen utbedres. Konstruksjonen har ikke blitt åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Innvendige påforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen erfaringsvis har høy skadefrekvens. Ved fuktmåling registrerte jeg risikable verdier for skadelig fukt, det indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning. Det er ikke mulig å fastslå hva man har truffet ved en slik type undersøkelse, det er alltid ønskelig at målingen utføres i treverk. Hulltaking er ikke foretatt da det på annen måte er påvist sannsynlighet for fuktskade. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "drenering", "overflater" og "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå.

Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid.

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:

- Andre tiltak:

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det meste av anlegget er skiftet. Rørøpplegg er ikke lagt vannskadesikkert. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll av rørøpplegg utført av fagperson. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av anlegget er skiftet. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

D

et anbefales kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det anbefales utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Flere vegger er kledd inn i kjeller eller underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at selv om utbedring eller etablering av fuktsikring ikke nødvendigvis gjør at fuktproblematikk forsvinner, siden det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng og terrengforhold" i rapporten.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng" i rapporten.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Anbefaler å følge med videre utvikling. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være skjevheter og redusert brukstid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Takstmann har ikke fått opplysninger om utskiftninger eller andre arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger. Tilstandsgraden blir derfor satt ut fra byggeåret. Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll av røropplegg utført av fagperson. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Komfyrvakt anbefales montert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Ikke tilstrekkelig effekt på ventilator.

Konsekvens/tiltak:

- Avtrekksystemet må utbedres.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Opplysning fra utførende: Flisene som det er påvist bom under, er langt innenfor kravet med limdekning, kommer av fall på gulvet og avlange buede fliser.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Noe hulrom under flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass. Men hvis større deler av flisarealet er uten god vedheft, betraktes det som en mangel som kan eller har resultert i skade. Dette anbefales undersøkt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Vegghengt toalett med skjult systerne er ikke installert i samsvar med monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Avviket kan øke risikoen for fuktskader.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilasjon kun fra tilstøtende våtrom.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Mekanisk avtrekk bør etableres. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "bad" i rapporten.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking ikke foretatt, da dette ikke er mulig grunnet tilliggende konstruksjoner til våtrommet. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Godt med parkering utenfor boligen.

Solforhold

Gode sol- og utsiktsforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

86180854

Radonmåling

Det 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

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

Elementpipe.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

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: 30.10.2023. Utført.

Siste dato for feiing: 30.08.2021. 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.

Det foreligger en heftelse på el-anlegget fra 2007:

Samsvarserklæring/dokumentasjon for div installasjon i 1. etg. og u. etg. manglet. Ikke rettet etter påminnelse.

Det er anleggets eier/bruker, som har det hele og fulle ansvar for å holde det elektriske anlegget vedlike.

Det er derfor eiers ansvar dersom det skulle oppstå brann eller berøringsskader på mennesker eller dyr, grunnet manglende vedlikehold på Deres elektriske anlegg.

Energikarakter

G

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 eiendomsgebyrer faktureres A/L Bøle Borettslag.

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 847 695

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 390 778

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- mnd felleskostnader inkl. kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- evt. tv/ internett
- innbo forsikring
- 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

Mnd fellesutgifter til borettslaget:

Felleskostnader: kr. 5 359

Avdrag: kr. 347

Avdrag: kr. 579

Renter: kr. 469

Renter: kr. 519

Fellesutgifter dekker bl.a. kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, forsikring på bygg, kabel-tv og forretningsførerhonorar.

Strøm dekkes ikke av felleskostnadene og kommer i tillegg.

Kollektiv avtale TV og internett gjennom Eidsiva Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har planer om rehabilitering som gjelder drenering, vannledning, avløp, kjellervinduer og utvendig kledning i flere år fremover.

Det vil i løpet av 2025 føre til låneopptak og økte kostnader for beboerne.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 273

Andel Fellesgjeld

Kr 217 354

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.05.2025

Kommentar fellesgjeld

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

Avdrag Fellesgjeld

Kr 926

Rentekost. fellesgjeld

Kr 988

Andel fellesformue

Kr 43 778

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bøle Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

850275262

Andelsnummer

55

Om borettslaget

Iht generalforsamling for Bøle BRL mars 2025:

De viktigste saker under behandling er:

- * Konstituering av styret.
- * Vannlekkasjer/Drenering/Rehab trinn 3.
- * Dugnad sammen med Miljøutvalget.
- * Trivselsregler for Bøle Borettslag.
- * Diverse vedlikehold.
- * HMS-Modul.
- * GOBB-HMS.
- * Generalforsamling.
- * Saker sendt ut i portalen til andelshaverne.
- * GOBB styreportal.
- * Avtaler.

Styreleder forteller følgende pr juni 2025:

Vi er nå i startfasen på Rehab 3 i Bøle borettslag. (Skifte dreneringer og vannledninger)
Årsaken er at vi har økende vedlikeholdsutgifter de siste årene på denne utfordringen og har vedtatt en oppgradering.

Vi skal skifte drenering på ca. 80 andeler og vannledninger på ca. 50 andeler. Vi er 94 andeler.

Det skal pågå i minst 8 år med skifte av 10-12 dreneringer årlig.

Plan for oppstart er høsten/ vinteren 2025.

Når rehab3 kommer til denne andel er ikke klart- men andelseier varsles ca 3 måneder før.

Pr. nå er plan å starte med hustype A - i Trollstien i første runde.

Antatt husleie økning er de kommende 3 årene:

2025: 1,- kr.
2026: 414,- kr.
2027: 605,- kr.

Dette er ut i fra antatt rente på 5,8%.
Låneopptak årlig iht. fremdrift i prosjektet.
Med et utgangspunkt på 222000,- NOK i felles utgifter i 2024.
Vi dette være anslått 417 000 i 2027.
Dette vil øke i årene fremover til Rehab 3 er ferdig i 2032.
I tillegg vil andre kostnader øke som kommunale utgifter, forsikringer iht til årlige justeringer.

Lekestue, utvending bod og ekstra platting ved andel er andelseier ansvar.

Styreleder påpeker også følgende:
Vi har hatt 2 x store rehab, en i 2009 og en i 2015.

2009: Skiftet vinduer, endel terrassedører og etterisolerte 1 vegg / ny panel.
2015: Skiftet alle tak med nye undertak , 20cm isolasjon, nye lyrer/ pipehatt og takrenner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 61778118830, Nordea Bank Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 12.05.2025: 10 828 770

Andel av saldo: 115 289

Første termin: 30.06.2012 Første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.03.2037)

Flytende rente

Lånummer: 61778152877, Nordea Bank Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 12.05.2025: 9 586 754

Andel av saldo: 102 066

Første termin/første avdrag: 30.03.2016 (siste termin 30.12.2040)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Leverandør av sikring:

Boligbyggelagenes 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.
Dokument følger vedlagt i salgsoppgaven.

Styret jobber med husordensregler.
Det pågår en etablering av dette, så inntil videre gjelder det som står i Borettslagets vedtekter.

Dyrehold

Iht vedtekter:

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

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 149 i Gjøvik kommune. Andelsnr. 55 i Bøle Borettslag A/I med orgnr. 850275262

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.

3407/59/149:

12.12.1979 - Dokumentnr: 10738 - 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

22.01.1979 - Dokumentnr: 590 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:59 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 11178 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:59 Bnr:149

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 155640537 - Enebolig - 1 boenhet

Det foreligger innflyttingstillatelse for Sagastien 8, datert 29.01.1980.

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

Det foreligger:

*GJØVIK BOLIGBYGGELAG ANMELDER 100 BOLIGHUS PÅ VINDINGSTAD
BOLIGOMRADE FELT ? 3, datert 24.8.1978.

*A/L GJØVIK BOLIGBYGGELAG ANMELDER GARASJER VED BØLE BORETTSLAG,
GJØVIK, datert 16.11.1983.

*A/L BØLE BORETTSLAG - OPPFØRING AV ENKELTGARASJER INNEN BORETTSLAGET,
datert 22.08.1984.

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.

Tegninger:

Enebolig:

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

Tegninger er speilvendt sammenliknet med faktisk bygd.

Påtegnet "mat" og "loft" er endret til bad/ vaskerom.

Tilbygd bod er ikke inntegnet.

Bygningen er større enn inntegnet.

Ett soverom oppfyller ikke krav til dagens anbefalte størrelse.

Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon som bekrefter at soverommet oppfyller gjeldende krav.

Disse tiltakene vil bli kjøpers risiko og ansvar.

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_1

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplan (RP) 3407 05020082 - Rambekk - Vindingstad Endelig vedtatt arealplan vedtatt 30.8.1976.

Formål:

Arealformål :

Konsentert småhusbebyggelse

U-grad

Felt B3

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 § 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. 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.

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)

217 354 (Andel av fellesgjeld)

3 207 354 (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)

3 208 704 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 224 604 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 227 404 (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

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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 45.000,-. 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 45.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Ansvarlig megler bistås av

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.08.2025



Velkommen til Sagastien 8!



Kjøkkenen med lys innredning.





Delvis åpen løsning mot stue.



Stue med utgang til terrasse.





Flott sofakrok med utsikt mot Mjøsa.



Stuen har nydelig utsikt over Mjøsa.







Innbydende bad.



Bad med dusjnische.



Praktisk vaskerom.



Gang





Nydelig terrasse hvor man kan nyte solrike dager og gode utsiktsforhold.



Flott uteplass utenfor stue.



God plass for møblering.



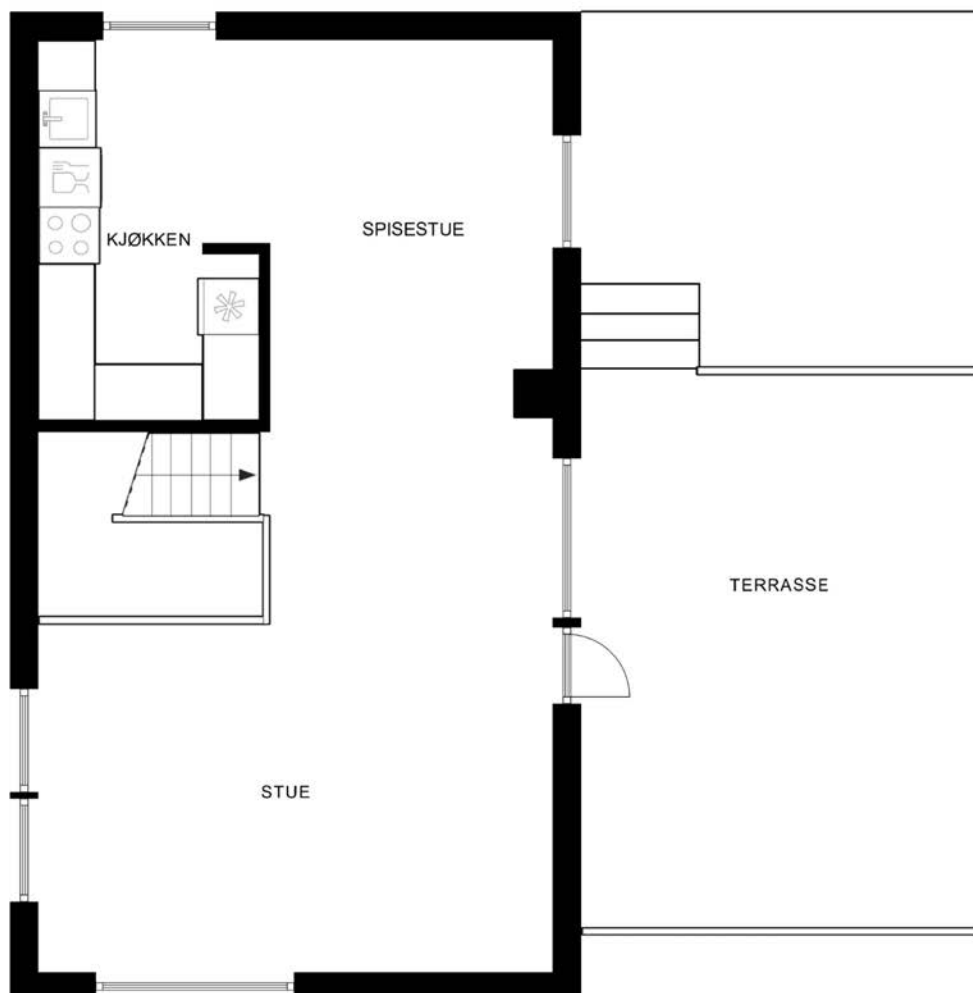
Terrasse med enkel tilgang til plen.





Fasade.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sagastien 8, 2817 GJØVIK



GJØVIK kommune



gnr. 59, bnr. 149



Andelsnummer 55

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 20995-2232

Referansenummer: HQ5659

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Sirirud



KonturTakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen er sentralt beliggende sør for Gjøvik sentrum. Boligen er beliggende i et veletablert borettslag. Gangavstand til skole og barnehage. Avstand til Gjøvik sentrum er ca. 4 km, som innehar blant annet de fleste butikk- og restaurantfasiliteter, samt togforbindelse mellom Gjøvik og Oslo.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.
Grunnmur malt over terreng.
Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Luftespalter i raft.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2010.

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Elektronisk dørlås.

Terrasse og altan mot vest:
Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Markise. Trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Formpresset panel. Panel. Veggplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Formpresset panel. Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.
Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Gulv støpt på grunn. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Trapp i trekonstruksjon.
Profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnische.
Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Varme i gulv. 2 Sluk i plast.

Vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Utslagsvask.
Opplegg til vaskemaskin. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.
Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.
Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad, vaskerom og soverom ved trapp.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong.

Eiet tomt på 71495,3 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass. Gode utsiktsforhold. Andelen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Interne vegger i borettslaget er asfalterte.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 550 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Megler innhentet tegninger.

Tegninger er speilvendt sammenliknet med faktisk bygd.

Påtegnet "mat" og "loft" er bruksendret til bad og vaskerom.

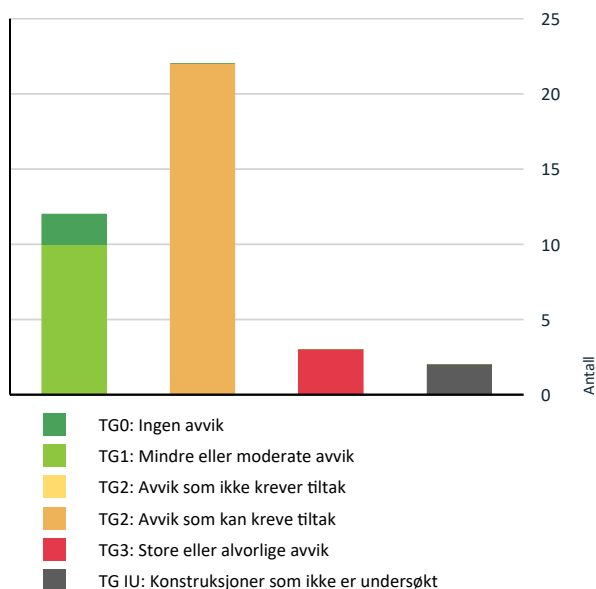
Tilbygd bod er ikke inntegnet.

Bygningen er større enn inntegnet.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

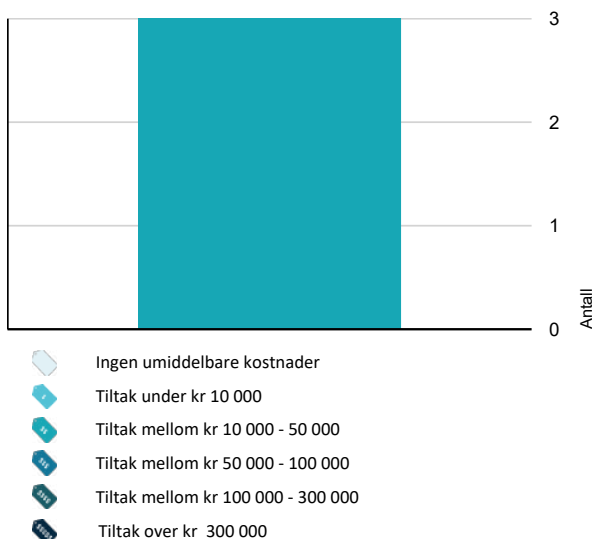
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard

Normal standard og planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.
Jeg gjør oppmerksom på at bygningen inneholder risikokonstruksjoner, som krever jevnlig vedlikehold og/eller inspeksjon. Det er i hovedsak borettslaget/sameiet som er ansvarlig for utvendig bygningsmasse, borettslagets- eller sameiets vedtekter anbefales gjennomlest. Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

Tilbygg / modernisering

	Ukjent hvem som har utført.	Ny kledning og etterisolert fasade mot nord.
2009	Ukjent hvem som har utført.	Ny kjøkkeninnredning.
2010	Ukjent hvem som har utført.	Skiftet vinduer.
2011	Ukjent hvem som har utført.	Ny innmat sikringsskap.
2015	Utført av firma.	Skiftet takteking.
2016	Ukjent hvem som har utført.	Nye gulvflater i gang underetasje.
2018	Utført som egeninnsats.	Ca. år. Pusset opp soverom.
2019	Utført av firma og egeninnsats (faglært).	Pusset opp bad og vaskerom. Ny membran og sluk.
(Opplysningene over er gitt av selger)		

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at takteking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av

Tilstandsrapport

taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende isbordbeslag over bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag bør monteres.



Manglende isbordbeslag over bod.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Grunnmur malt over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget. Deler av kledning bærer preg av slitasje. Malingsflasker enkelte steder. Beplantning inntil yttervegg anbefales fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Behov for vedlikehold og utbedringer. Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider. Lokale tiltak kan forlenge levetiden til ytterveggen/kledningen. Åpning av konstruksjonen for en grundigere vurdering anbefales. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og fuktskader på bygningsdelen.



Råteskadet kledning registrert.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Luftespalter i raft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset. Isolerte, skrå takflater og flate tak anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Merker var tørre ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.



Fuktmerker rundt pipe. Enkel fuktmåling viste tørre verdier.

1 TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende vannbrett over enkelte vinduer. Dette er ikke en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer bør justeres/smøres. Avviket kan øke risikoen for fuktinntrengning i yttervegg.

1 TG 3 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Elektronisk dørlås.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende/slitte pakninger. Bygningdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt behov for vedlikehold og utbedring. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med utvendig boddør. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Verandadør bærer preg av slitasje.



Dør til utvendig bod er defekt. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og altan mot vest:
Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Markise. Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

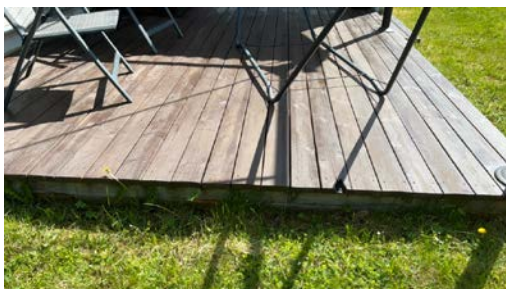
Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Behov for vedlikehold. Altan over innredet rom klassifiseres på generelt grunnlag som en risikokonstruksjon som erfaringsvis har høy skadefrekvens. Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med råteskadet terrasse. Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse har råteskader. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Formpresset panel. Panel. Veggplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Formpresset panel. Panel. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte skader/merker på overflater. Knirk i gulv enkelte steder. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

✎ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

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

Avviket ble registrert i stue/kjøkken, gang og soverom, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Knirk i gulv er registrert. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke observert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men ettersom deler av konstruksjonen er lukket anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med dører/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen.



Helningsavvik på ca. 13 mm over en avstand på 2 meter i kjøkkenområdet.

✎ TG 2 Radon

(Hentet fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

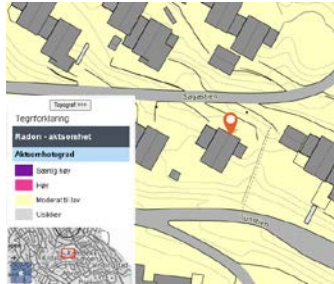
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet.

Pipe og ildsted

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ovnstdør er vanskelig å åpne/lukke. Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Mye gjenstander mot vegger i innvendig bod begrenset inspeksjonen. Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier. Det må påregnes fuktopptrekk via gulv og/eller fundamenter på eldre konstruksjoner mot terreng selv om fuktsikringen utbedres. Konstruksjonen har ikke blitt åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Innvendige påforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen erfaringsvis har høy skadefrekvens. Ved fuktmåling registrerte jeg risikable verdier for skadelig fukt, det indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning. Det er ikke mulig å fastslå hva man har truffet ved en slik type undersøkelse, det er alltid ønskelig at målingen utføres i treverk. Hulltaking er ikke foretatt da det på annen måte er påvist sannsynlighet for fuktskade. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "drenering", "overflater" og "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid.

Tilstandsrapport



Enkle fuktsøk viste normale verdier på bad og vaskerom mot terreng.



Enkle fuktsøk på gulv i bod viste forhøyde verdier.



Fuktmåling med hammerelektrode i påforet vegg i innvendig bod viste risikable verdier for fukt.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

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

- Andre tiltak:

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Innvendige dører

Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnische. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Varme i gulv. 2 Sluk i plast.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Opplysning fra utførende: Flisene som det er påvist bom under, er langt innenfor kravet med limdekning, kommer av fall på gulvet og avlange buede fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe hulrom under flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass. Men hvis større deler av flisarealet er uten god vedheft, betraktes det som en mangel som kan eller har resultert i skade. Dette anbefales undersøkt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

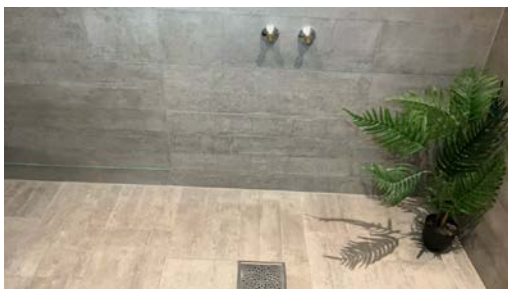
Vegghengt toalett med skjult systerne er ikke installert i samsvar med monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Innhent dokumentasjon om mulig. Avviket kan øke risikoen for fuktskader.



Klargjort for mulighet til badekar.



Indikasjoner på at sisterne ikke er montert i henhold til monteringsveiledning.

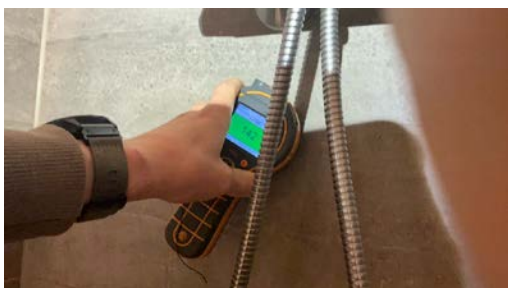
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt for å tilfredsstille forskrift, men det var ikke mulig å ta hull på den mest fuktutsatte plassen.



Enkle fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking er utført, fuktmåling viste tørre verdier. 15 vektprosent viser at det er noe fuktpåkjennning, men ikke skadelige verdier. Dette må sannsynligvis sees i sammenheng med rom under terreng i rapporten. Det anbefales å følge med på videre utvikling.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast. Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av sluk, sluk er tilsmusset. Dette begrenser inspeksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilasjon kun fra tilstøtende våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Mekanisk avtrekk bør etableres. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "bad" i rapporten.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt, da dette ikke er mulig grunnet tilliggende konstruksjoner til våtrommet. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.



Fuktsøk viste normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Komfyrvakt anbefales montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Oversiktsbilde av kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Ikke tilstrekkelig effekt på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Det meste av anlegget er skiftet. Rørøpplagg er ikke lagt vannskadesikkert. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av rørøpplagg utført av fagperson. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.



Stoppekran plassert i vaskerom. Eldre stoppekran.



Fordelerskap på vaskerom. Utett fordelerskap.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget er skiftet. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Jeg anbefaler kontroll av rørøpplagg utført av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Bad, vaskerom og soverom ved trapp.

Se også boligens energiattest.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent, men deler av anlegget er skiftet i årenes løp.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I mitt eie. Tidligere samboer er elektriker og har utført deler av anlegget.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Har ikke kontroll på akkurat hvor mye som er endret/skiftet. Men det er lagt nytt/endret anlegg i forbindelse med bad og soverom.
- 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?
Ja Ikke vært i mitt eie.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

11. 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 Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.



Sikringsskap i entréområdet.

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.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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 Selger opplyser at det skal skaffes nytt apparat i etterkant av befaringen.

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

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Flere vegger er kledd inn i kjeller eller underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at selv om utbedring eller etablering av fuktsikring ikke nødvendigvis gjør at fuktproblematikk forsvinner, siden det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng og terrengforhold" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å følge med videre utvikling. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være skjevheter og redusert brukstid.

TG 3 Terrengforhold

Eiet tomt på 71495,3 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Gode utsiktsforhold. Andelen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Interne veier i borettslaget er asfalterte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221). Det er stedvis registrert fall på terreng mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Jeg har ikke fått opplysninger om utskiftninger eller andre arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger. Tilstandsgraden blir derfor satt ut fra byggeåret. Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/125 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Bad, Gang, 3 Soverom, 2 Bod, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 350 000

Tillegg for andel fellesformue	+	43 778
Fradrag for andel felles gjeld	-	217 354

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens salgsverdi og er forutsatt et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter gjennom en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er skjønnsmessig satt av takstingeniørens overblikk av momentene i denne rapporten og eiendommens beliggenhet i dagens marked.

Arealet av boligen og tomten er ikke alene grunnlag for eiendommens markedsverdi, men må sees i sammenheng med beliggenhet, standard, vedlikeholdsbehov, sammenliknbare salg av naboeiendommer, heftelser, eierform etc.

I denne rapporten er teknisk verdi beregnet i programmet Byggekost.no og eiendomsverdi.no er brukt som hjelpemiddel for beregning av markedsverdien.

I årlige kostnader under i rapporten, vil det i tillegg påløpe kostnader som strøm, fyring, nett/TV, drift, innboforsikring, vedlikeholdskostnader etc.

Sum årlige kostnader vil variere, og oppstillingen er kun ett estimat.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1 Sagastien 3 ,2817 GJØVIK 112 m² 1980 3 sov		3 300 000	3 500 000	217 354	3 717 354	29 271
2 Sagastien 21 ,2817 GJØVIK 113 m² 1979 3 sov	30-08-2023	2 750 000	2 700 000	235 476	2 935 476	25 978
3 Sagastien 15 ,2817 GJØVIK 119 m² 1980 3 sov		2 700 000	2 650 000	235 476	2 885 476	24 248
4 Sagastien 40 ,2817 GJØVIK 129 m² 1980 4 sov	02-10-2024	2 750 000	2 600 000	227 827	2 827 827	21 921
5 Sagastien 32 ,2817 GJØVIK 143 m² 1978 3 sov		2 650 000	2 600 000	230 349	2 830 349	17 471
6 Vardestien 3 ,2817 GJØVIK 146 m² 1979 3 sov		2 490 000	2 300 000	225 263	2 525 263	16 292

Om sammenlignbare salg

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	54			54	38
Underetasje	71	7		78	1
SUM	125	7			39
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken		
Underetasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Soverom 3, Vaskerom	Bod 2	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, skråhimling.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,39 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt i arealoppstillingen.

Selgers opplysning: Andelen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Fremvist garasje tilhører denne andelen.

Garasjen er 15 m². Garasjen er ikke medtatt som BRA-e, fordi garasjen er åpen mot nabogarasjer i form av netting. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Megler innhentet tegninger.

Tegninger er speilvendt sammenliknet med faktisk bygd.

Påtegnet "mat" og "loft" er bruksendret til bad og vaskerom.

Tilbygd bod er ikke inntegnet.

Bygningen er større enn inntegnet.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Ett soverom oppfyller ikke krav til dagens anbefalte størrelse. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon som bekrefter at soverommet oppfyller gjeldende krav.

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)
Enebolig	118	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Thomas Sirirud	Takstingeniør
	Heidi Robberstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	59	149	0	0	71495.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sagastien 8

Hjemmelshaver

Bøle Borettslag A/I

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
850275262		GOBB	Heidi Robberstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
55	43 778 31.12.2024	217 354 12.05.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Regulering

Rambekk - Vindingstad

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Opplyst av forretningsfører: Borettslaget har planer om rehabilitering som gjelder drenering, vannledning, avløp, kjellervinduer og utvendig kledning i flere år fremover. Det vil i løpet av 2025 føre til låneopptak og økte kostnader for beboerne.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2032

Forkjøpsrett

Boligen er en del av et borettslag og medlemmer vil kunne benytte forkjøpsrett basert på ansiennitet.

Siste hjemmelsovergang

År

1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	25.05.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.	19.02.2025	Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	29.08.1978		Gjennomgått		Nei
Innflytningstillatelse	29.01.1980		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.05.2025		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Selger/kunde/revirent	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom	01.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HQ5659>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250090	

Selger 1 navn
Heidi Robberstad

Gateadresse	
Sagastien 8	

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: 1209250090

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Mannen til min søster er murer og har hatt hovedansvar(og tillatelse fra sin sjef) på jobben på mitt bad
Arbeid utført av	Jarles mur og flis

Filer

[Bekreftelse på utført arbeid 2.docx](#)

[Nytt bad Sagastien 8 18 august 2019.pdf](#)

[NELFO_Samsvarserk_bolig_SIGN.pdf.pdf](#)

[NELFO_Risk_sluttk_lav_risik.pdf.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rev badet og startet fra scratch
-------------	----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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

Beskrivelse	Terrassen er gammel og klar for en liten oppgradering i nærmeste fremtid
-------------	--

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

Beskrivelse	Det første året vi bodde her hadde vi maur, men la ut åte. Har ikke hatt maur på mange år etter det. For 4 år siden hadde vi mus i hus, men ikke etter det.
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere samboer var elektriker da han bodde her.
Arbeid utført av	Hvem elektro

Filer

[Bekreftelse på utført arbeid 2.docx](#)

[Nytt bad Sagastien 8 18 august 2019.pdf](#)

[NELFO_Samsvarserk_bolig_SIGN.pdf.pdf](#)

[NELFO_Risk_sluttk_lav_risik.pdf.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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
- 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
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250090

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: 1209250090

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Robberstad	138ddd713624a50a7aa6a 74343d6bec2770142fe	27.05.2025 08:12:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1209250090

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vidar Stenberg

Dato utkjrt: 12.05.25 Side 1 av 2

Bnle Borettslag	V ³ r ref.:	65/55
SAGASTIEN 8	Type:	Borettslag
2817 Gj d VIK	Eiere:	Heidi Robberstad
Organisasjonsnr: 850 275 262	Andelsnr:	55

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 7 273

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 359
	Avdrag	347
	Avdrag	579
	Renter	469
	Renter	519

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	217 354	Gjeld siste ³ rsoppg.:	219 984
Klient ajourf. l ³ n:	20 415 524	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	20 667 194

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 61778118830, Nordea Bank NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 12.05.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 12.05.2025: 10 828 770

Andel av saldo: 115 289

Første termin: 30.06.2012Første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.03.2037)

Flytende rente

L³ nenummer: 61778152877, Nordea Bank NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 12.05.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 12.05.2025: 9 586 754

Andel av saldo: 102 066

Første termin/første avdrag: 30.03.2016 (siste termin 30.12.2040)

Flytende rente

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ketil Sigurd Strand

Adresse: Sagastien 7

Postnr/-sted: 2817 Gj d VIK

Telefon: Mob.: 41655169

E-post: bole@mittgobb.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	43 778	Gjeld:	219 984	Andre inntekter:	2 689
		Utgifter:	13 084		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	92 000
Andelsnr:	55		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vidar Stenberg

Dato utkjørt: 12.05.25 Side 2 av 2

Bnle Borettslag	V ³ r ref.:	65/55
SAGASTIEN 8	Type:	Borettslag
2817 Gj d VIK	Eiere:	Heidi Robberstad
Organisasjonsnr: 850 275 262		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 59/149

Bygningstype: Enebolig

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring	Polisenr:	86180854
--------------	-----------------------	-----------	----------

Annen informasjon:

Borettslaget er ikke et IN-lag.

Borettslaget har planer om rehabilitering som gjelder drenering, vannledning, avløp, kjellervinduer og utvendig kledning i flere ³ r fremover. Det vil i løpet av 2025 fjre til l³ neopptak og økte kostnader for beboerne.

Kollektiv avtale TV og internett gjennom Eidsiva Bredd³ nd er inkludert i felleskostnadene.

Det tas forbehold om feil eller mangelfulle opplysninger.

Vedtekter

for Bøle borettslag, organisasjonsnummer 850 275 262

tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.01.1979,
sist endret på generalforsamling 20.03.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Gjøvik kommune.

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (6) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr. lov om borettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2 (3), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd
- (2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Husdyrhold

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

4-3 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen og sikringsskap. Vedlikeholdet omfatter bare reparasjoner og ikke utskifting av rør og varmtvannsbereder.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, overvannsrør, grøfter, takrenner, skifte skadet takstein og ellers gjøre de tiltak som er nødvendig for å unngå vann- og dreneringsskader på eiendommen.

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

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

(6) For tilbygg/påbygg som opprinnelig ikke tilhørte boligen (f.eks. boder, garasjer, terrasser) eller som ikke var ferdigstilt fra byggherrens side (kjellerstuer og lignende), har andelseier alt ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, varmtvannsberedere, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg skal borettslaget vedlikeholde og skifte kabel frem til første hovedsikring. Borettslaget skifter ikke sikringsskap.

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

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

5-3 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr. ovenfor punkt 5-1, og skaden oppstår som følge av mangelfullt vedlikehold fra andelseiers side, skal andelseier dekke borettslagets utlegg til egenandel.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer. Det bør tilstrebes at alle 4 gater er representert i styret.

- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.
- (4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.
- (5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap, representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Møteform

- (1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.
- (2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- (3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.
- (4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger

9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-4 (1).

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

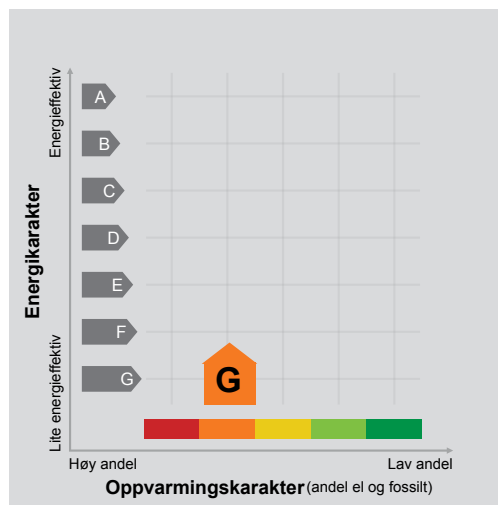
11-2 Forholdet til boliglovgivningen

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sagastien 8
Postnummer	2817
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155640537
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127584
Dato	28.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

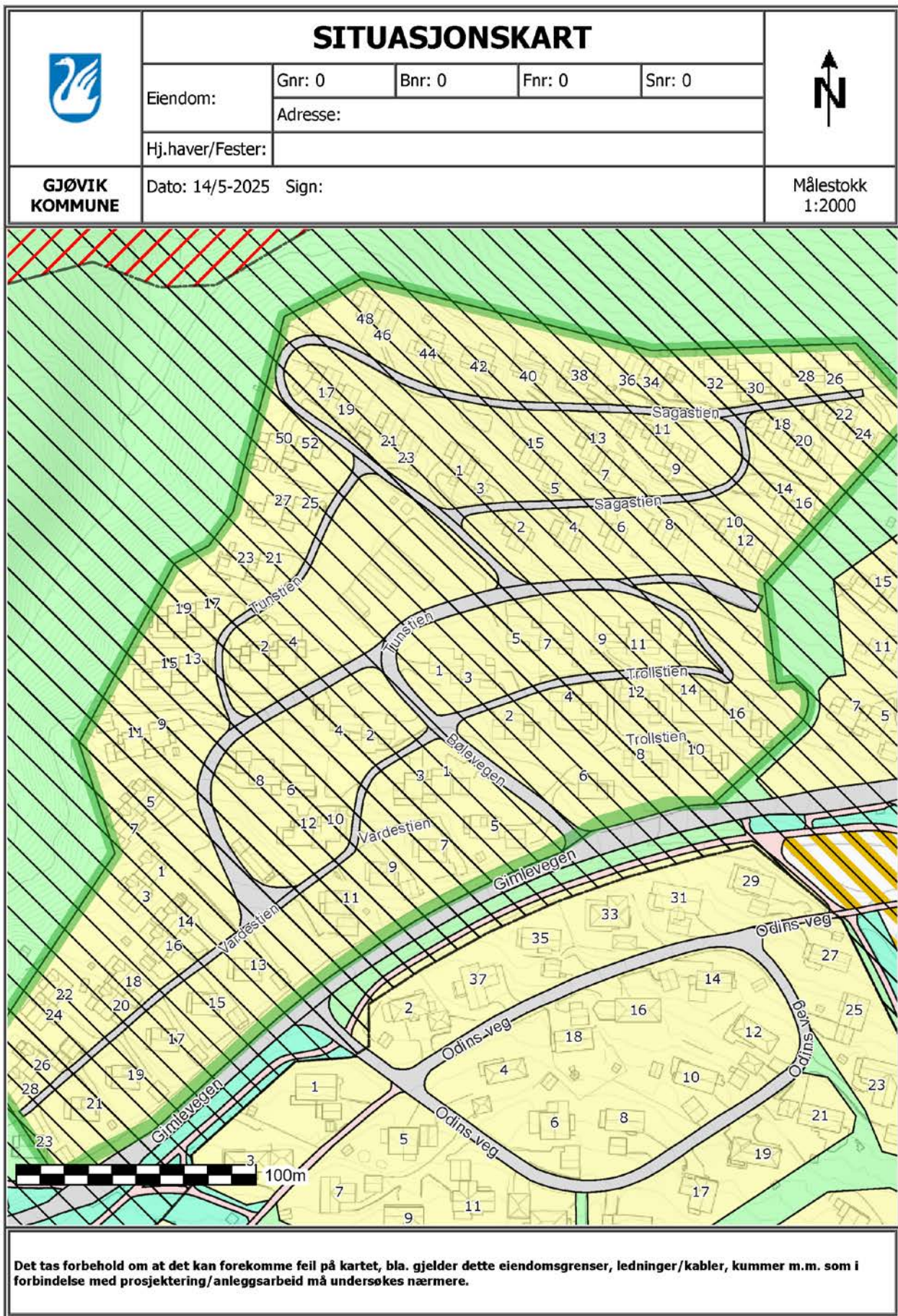
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

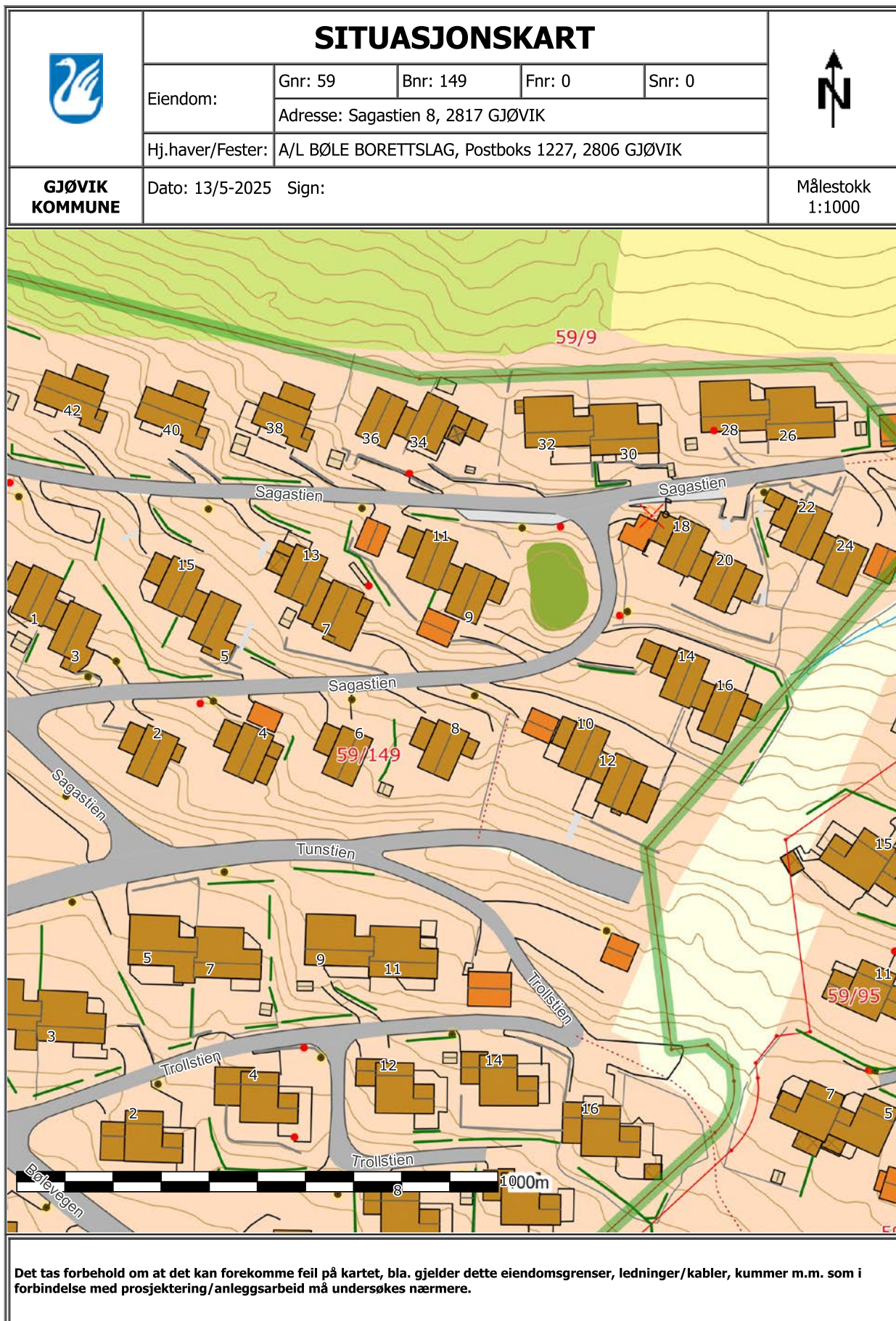
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Nabolagsprofil

Sagastien 8 - Nabolaget Fruset/Bøle - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Mimes veg Linje B41, 421	4 min	0.4 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	9 min	4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min	

Skoler

Vindingstad skole (1-7 kl.) 270 elever, 20 klasser	9 min	0.7 km
Kopperud skole (1-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	21 min	1.5 km
Gjøvikregionen International School (1-1... 183 elever, 10 klasser	24 min	1.8 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 91 elever, 9 klasser	6 min	2.9 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	12 min	5.1 km
Raufoss videregående skole 450 elever	17 min	12.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

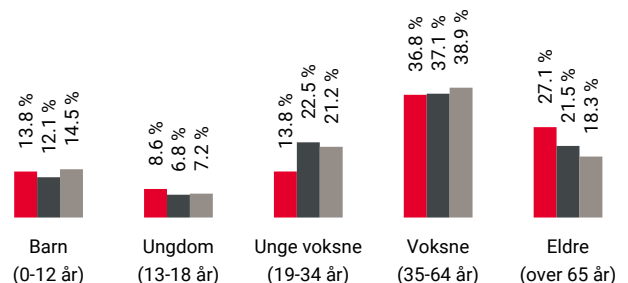
Veldig bra 86/100



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	8 min	0.6 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 51 barn	17 min	1.3 km
Bondelia barnehage	18 min	

Dagligvare

Rema 1000 Kopperud PostNord	13 min	0.8 km
Coop Extra Kirkeby Post i butikk, PostNord	14 min	1 km



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

⚽ Bøle nærmiljøanlegg 'Garasjebanen' 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Vindingstad idrettsplass 8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km

🚲 MOVA Gjøvik sentrum 9 min 🚗

🚲 Trento Gjøvik 9 min 🚗

Boligmasse



■ 27% enebolig
■ 73% annet

Varer/Tjenester



CC Gjøvik

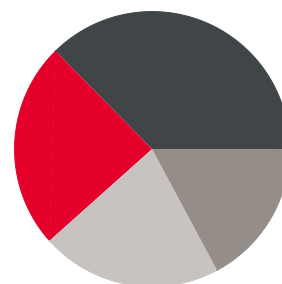
9 min 🚗



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



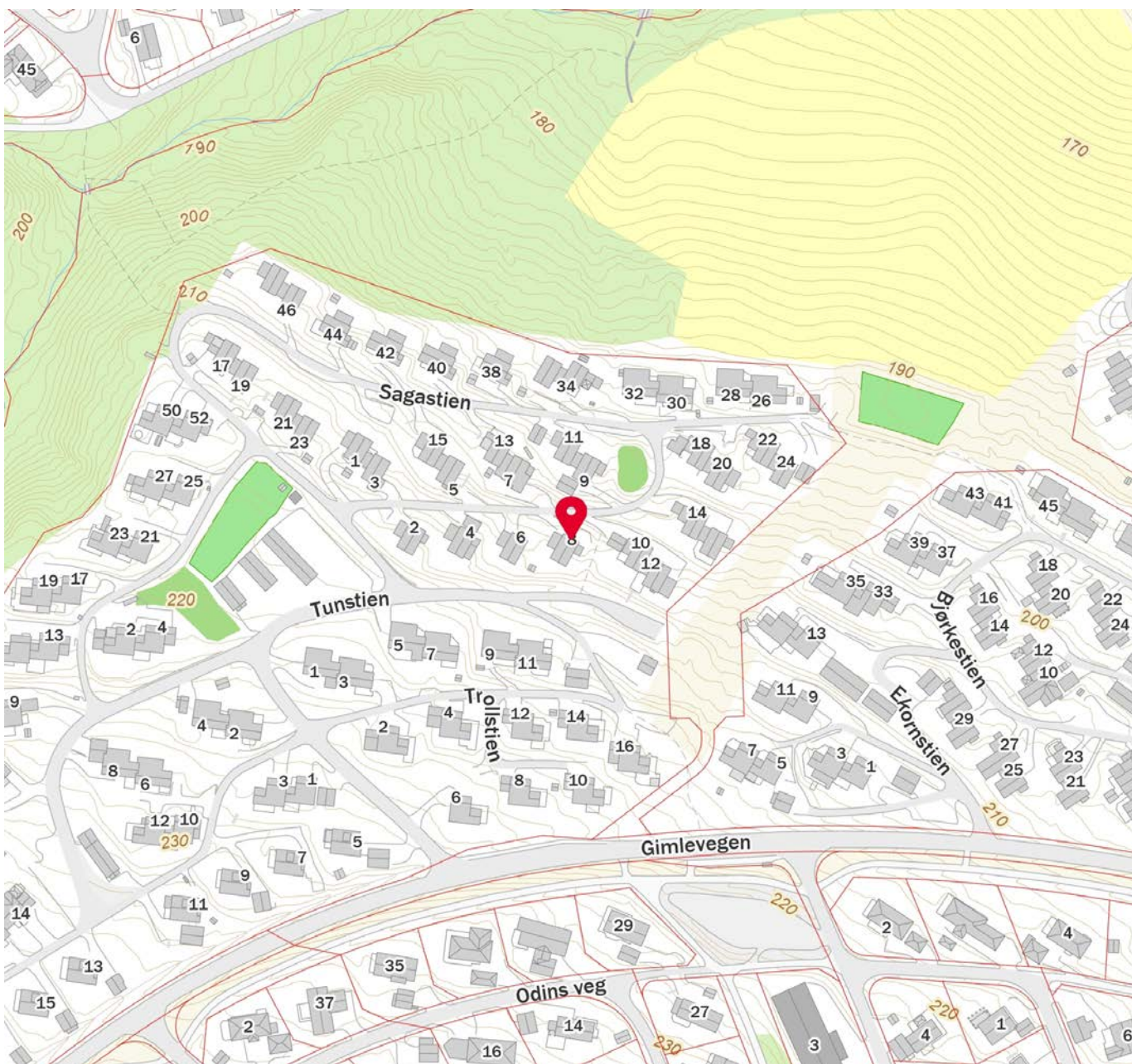
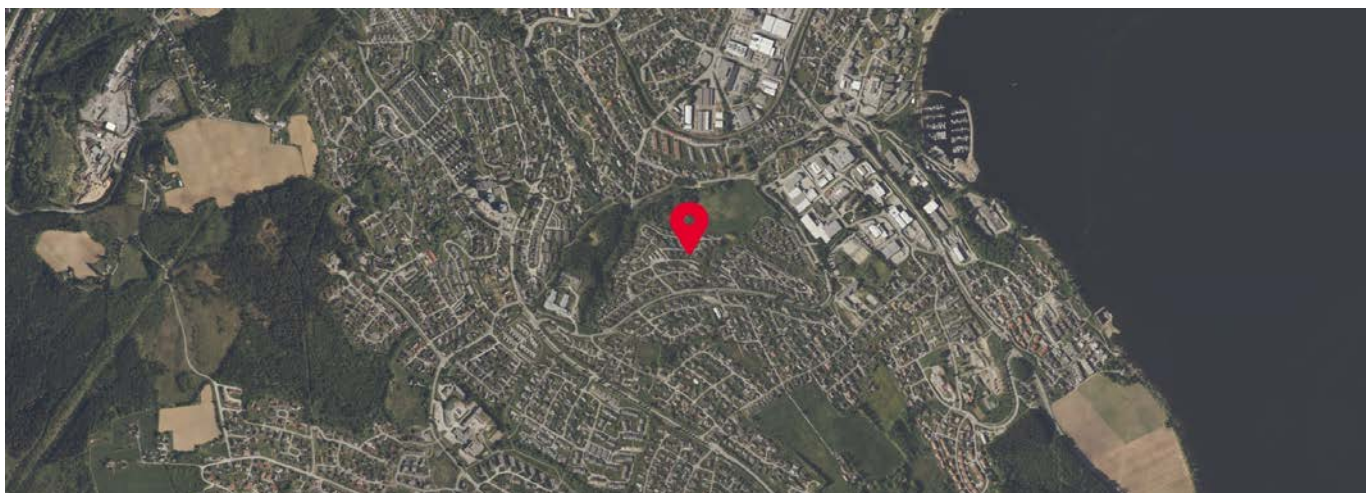
0%

48%

■ Fruset/Bøle
■ Gjøvik
■ Norge

Sivilstand

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



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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Sagastien 8
2817 GJØVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Mette Skar

Telefon: 980 15 622
E-post: anne.mette.skar@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre