



aktiv.

Vardestien 26, 2817 GJØVIK

**Koselig andelsbolig i
barnevennlige omgivelser -
innglasset utestue - skjermet hage
- garasje - solrikt - Mjøsutsikt.**



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 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 213 309,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 722 872,-
Felleskostn.: Kr 7 249,-
Selger: Lars Lilleengen
Liv Furuseth Stenersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 169/209 kvm
Tomtstr.: 71495.3 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 149
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1209250170

Ditt nye hjem?

Lys og innbydende andelsbolig over to etasjer, en romslig bolig med mange muligheter.

Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og fin plass til egen spiseplass. Stue med plass til spisestuemøblement og sofagruppe. Peiskos i stuen gir en lun og god atmosfære på kjølige kvelder. Stuen har godt med naturlig lysinnslipp, noe som skaper en luftig og god romfølelse.

Utgang tilinnglasset utestue hvor man kan sitte ute i all slags vær. Åpen veranda hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft ute.

2 soverom med skyvedørsgarderobe, samt bad og separat toalettrom på hovedplan.

I underetasjen finner man hyggelig kjellerstue, 3 soverom, boder og bad med opplegg for vaskemaskin.

Skjermet hage med plen og beplantning.

Lekestue. Garasje.

Barnevennlig område. Solrikt. Mjøsutsikt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	66
Energiattest	106
Nabolagsprofil	109
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA - e: 30 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 209 m²

TBA: 15 m²

Halvpart av tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 m² Kjellerstue, 3 soverom, bad og boder.

1. etasje

BRA-i: 85 m² Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, toalettrom, trapperom og ganger.

BRA-b: 10 m² Innglasset utestue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Garasje.

Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,32 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,18 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

71495.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er flat og skrånende. Pent opparbeidet med plen, hekk og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass med god parkeringsmulighet.

Støttemur i stablet betongblokker.

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

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 ligger sentralt til litt sør for Gjøvik sentrum.

Området består hovedsakelig av småhus- og leilighetsbebyggelse.

Eiendommen har gode lys- og solforhold og litt utsikt mot Mjøsa.

Ca. 800 meter til Vindingstad barneskole.

Kort avstand til nærmeste holdeplass for kollektivtransport.

Togforbindelse i sentrum.

Det er ca. 3,5 km til Gjøvik sentrum og kjøpesenteret CC Mart`n med ca. 85 forskjellige butikker.

Butikker, bankfilialer, treningsstudioer m.m. finnes også i sentrumskjernen.

Gjøvik har bra med uteliv i helgene, samt konserttilbud og arrangementer av forskjellige slag.

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

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

Til Østbyhøgda, er det ca. 3,5 km, her er det flotte skog og markaområder, turstier og milevis med lysløyper.

Ca. 2 km til Rambekkvika med båtplasser, badestrand og promenade som fører til sentrum. Mjøs promenaden har leke - og treningsapparater, bybadstue, toaletter og flere småbåthavner. Dette er et flott tilbud som er like fint både på dag og kveldstid da det er opplyst med gatelys.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er i hovedsak boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1979 og modernisert i senere tid.

Normal standard og god planløsning.

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Nedløpsrørene er ført ned i bakken med drenerør.

Yttervegg i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Trevinduer med to-lags energiglass.

Ytterdør i treverk med to-lags isolerglass.

Balkong dør med to-lags isolerglass, fra stue til innglasset utedstue.

Bakongdør med to lags isolerglass fra innglasset utedstue til åpen veranda.

Veranda:

Innglasset del har utgang fra stue, samt dør ut til åpen veranda. Vinduer i to-lags isolerglass.

Alle vinduer øverst kan åpnes. Tak kan åpnes. Laminat på gulv med varmemefolie.

Veranda utenfor har gulv i treverk, rekkverk og håndlist i glass og metall.

Fundamentert på trykkimpregnerte telefonstolper.

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Grunnmur er utført i støpt betong.

Garasje:

Oppsatt på støpt grunnmur. Støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i galvanisert stål. Malt Ytterdør.

Leddport. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Garasjen har normal "garasjestandard".

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes.

Lekestue:

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i lafteplank. Mønet saltak tekket med papp.

Malt ytterdør med vindu.

Bod er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov. Bygningen har normal standard ift. bruken.

Iht. tilstandsrapport datert 18.09.2025 av Ola Kjeldsberg.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Nytt bad oppe og oppgradert vaskerom nede til fullverdig bad i 2016/17.

Faglært: Rørleggeren KAS, murer Tony Wainwright, Mjøselektro og Land hus.

Pkt. 2.1: Alt nytt på begge bad.

Pkt. 2.2: Godkjent av Gjøvik kommune høsten 2025 og ferdigattest foreligger.

Pkt. 4: Ifbm nye bad i 2016/17. (I tillegg var det en skade på vannledning som borettslaget ordnet med noen år før - 2008?. Faglært: Rørleggeren KAS.

Pkt. 6: Var en taklekkasje for endel år siden men hele taket er byttet ut etter det!

Pkt. 7: Huset er ganske så tett så det er det vanlige ift trekk, dvs at fyrer du opp samtidig med at kjøkkenvifta går så lønner det seg å gløtte på et vindu.

Pkt. 8: Helt normale skjevheter i et bygg fra 1979.
Pkt. 11: Ifbm oppussing av 2 bad, samt oppføring av garasje (2007) og glass-stue (2017) og vanlig oppgradering i andre rom. Faglært: Mjøselektro.
Pkt. 12: Ordinær el-kontroll utført for noen år siden.
Pkt. 16: De har gjort alt snekkerarbeid inne og ute de siste 20 årene. Faglært: Land hus.
Pkt. 18: Underetasjen er innredet med kjellerstue og 3 soverom. Vaskerom er oppgradert til fullverdig bad.
Pkt. 18.1: Søknad er godkjent av Gjøvik kommune høsten 2025 og ferdigattest foreligger.
Pkt. 26: Borettslaget har en egen langtidsplan for rehabilitering. Henviser til denne.
Pkt. 27: Det har aldri vært oppdaget noe slik her oppe så vidt vi vet, men har hørt av andre at det har vært observert enkelttilfeller av skadedyr lengre ned i borettslaget.

Innhold

Andelsbolig over en etasje og kjeller, som inneholder:

1. etasje:

Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, toalettrom, trapperom og ganger.

Innglasset utestue, med videre utgang til åpen veranda.

Underetasje:

Kjellerstue, 3 soverom, bad og boder.

Garasje:

Biloppstillingsplass og bodplass.

Lekestue:

Bod.

Standard

Velkommen til denne koselige andelsboligen over to etasjer, beliggende i et ettertraktet og familievennlig område.

Her bor du i rolige og trygge omgivelser med kort vei til barnehage, skole og fine turområder – perfekt for barnefamilier!

Boligen fremstår som lys og innbydende med en gjennomgående god planløsning.

I hovedetasjen finner du et romslig kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, samt en egen og hyggelig spiseplass hvor familien kan samles til måltider.

Videre møter du en vinkelstue med god plass til både spisestue og sofagruppe.

Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig atmosfære, mens peisen sørger for lun og koselig stemning på kjølige kvelder.

Fra stuen er det utgang til en innglasset utestue som forlenger utesesongen og lar deg nyte utendørssesongen uansett vær.

I tillegg finner du en åpen veranda – perfekt for å nyte solrike dager og frisk luft.

Boligen har totalt fem soverom, hvorav to ligger i hovedetasjen – begge med praktiske skyvedørgarderobes. På dette planet finner du også et delikat bad og et separat toalettrom. I underetasjen er det en trivelig kjellerstue, tre soverom og et bad med opplegg for vaskemaskin – ideelt for større familier eller gjester.

Uteområdet er pent opparbeidet med plen, beplantning og en skjermet hage som gir gode leke- og oppholdsmuligheter for store og små.

Barna vil spesielt sette pris på egen lekestue på eiendommen.

Boligen har egen garasje med plass til én bil, og inngangspartiet har belegningsstein som gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk.

Her får du en flott bolig med god plass og praktiske løsninger, i et område som legger til rette for et trygt og godt familieliv.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein/larvikitt.

Kitchenboard mellom benk og overskap. Rustfritt stål mellom kokesone og ventilator.

Oppvaskkum i børstet rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.

Integrert komfyr og koketopp. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenventilator over kokesone.

BAD/ VASKEROM:

Bad 1 etasje:

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Ettgreps blandebatteri.

Speil med lys over. Dusjhjørne med

glassdør. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør. Plastsluk.

Vegg: Fliser.

Himling: Våtromspanelplater, malte.

Gulv: Fliser, med varme.

Toalettrom i 1. etasje:

Enkelt servantskap med heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri.

Speilskap med lys over. Gulvmontert toalett.

Vegg: Malte panelplater.

Himling: Takess/himlingsplater.

Gulv: Laminat.

Bad i underetasjen:

Baderomsinnredning med profilerte fronter. Heldekkende servant.

Ett-greps blandebatteri. Speil og sammenhengende overskap med integrert lys.

Dusjhjørne med glassdører.

Gulvmontert, strømdrevet kverntoalett som går i samme septik som ellers.
Avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder.
Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør. Plastsluk.

Vegg: Fliser.
Himling: Våtromspanelplater, malte.
Gulv: Fliser, med varme.

INNVEDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Gulv: Parkett. Laminat. Belegg.
Vegg: Malt trepanel. Malte panelplater. Malte glatte flater.
Himling: I hovedsak malte takess/himlingsplater.

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

Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Inspeksjonsskap på bad i kjeller.
Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på bad i kjeller.
El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i bod i kjeller.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Innbo og løsøre

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

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Vedr hvitevarer:
Alt på kjøkkenet følger med, dvs kjøleskap m/fryseboks, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

I tillegg kan fryser og kjøleskap på bod, samt vaskemaskin og tørketrommel på bad/vaskerom følge med mot et tilleggsbeløp etter avtale med selger.

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

Bygningen har normal standard ifht. bruken på befaringsdagen.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.

Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

Utvendig vedlikehold og oppgraderinger skjer normalt i regi borettslaget.

Tilbygg/ modernisering:

- 2004, kjøkken inkl stekeovn
- 2012, kjøleskap
- 2013, oppvaskmaskin
- 2021, komfyr-induksjonstopp
- 2016, bad nede
- 2016, bad oppe
- 2018, største soverom nede inkl nye vinduer og ekstra dør for dobbel rømningsvei
- 2017, stue oppe inkl balkong skyvedør (NB! parkett er fra 2004)
- 2017, vegger og tak soverom oppe samt entre, gang, kjøkken og wc. Samt gulv i entre.
- 2016, toalett-rom - wc, vask/skap og speilskap
- 2017, glass-stue på veranda + glass-rekkverk, veranda-gulv og trapp
- 2018, trapp og platting foran ute

- 2018, 1 bod ble pusset opp. Malte flater og nytt laminatgulv.

- 2006, garasje

Taket er skiftet ca. 2015.

Ytterdør antatt fra ca. 2009.

Kommentar til vinduer: Det er 4 vinduer som det står 7/3-21 på. Ellers er badevindu fra 2016 og noen fra 2007/2009. Nede er det 3 eldre og 2 fra 2018.

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:

Ingen punkter registrert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator, på gulv i et kjellerrom, helt sør øst der det er belegg, registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt.

Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader. og har ofte skjulte feil og skader.

Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Nærmer undersøkelser anbefales.

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 er noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må avvik utbedres.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox via Eidsiva bredbånd.

Parkering

Garasje på eiendommen.

Solforhold

Gode solforhold.

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

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

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

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Varmekabler på begge badene. Folievarme og takvarme/lampe i innglasset utestue.

Murt pipe, antatt lettklinkerblokker/elementer.
Ildsted er montert. Peis montert i stue.

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: 23.09.2020. Utført.

Siste dato for feiling: 01.07.2020. Utført.

Avvik/ anmerkning:

Betongpropp i skorsteinens røykløp rett over sotluke i kjeller, fjernes.

Det er ikke tilsynets ansvar å avdekke alle feil/mangler.

Det er eiers og brukers ansvar å dokumentere at alle forhold knyttet til brannvernet er i orden.

Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

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 3 500 000

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 925 379

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 701 517

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

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

Felleskostnader:

Fellesutgifter kr. 5 338

Avdrag kr. 348

Avdrag kr. 581

Renter kr. 468

Renter kr. 514

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, forsikringer, kabel-tv, diverse vedlikehold/ innleid hjelp 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 føre til låneopptak og økte kostnader for beboerne.

På denne andelen er det satt opp garasje og innglasset hagestue.

Det påpekes spesielt at dette er andelseier ansvar, ikke borettslagets med tanke på vedlikehold og lignende.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 249

Andel Fellesgjeld

Kr 213 309

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.09.2025

Kommentar fellesgjeld

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

Avdrag Fellesgjeld

Kr 929

Rentekost. fellesgjeld

Kr 982

Andel fellesformue

Kr 43 588

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bøle Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

850275262

Andelsnummer

27

Om borettslaget

De viktigste saker under behandling er (iht generalforsamling 2025):

- * 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 15/10-25:

Informerer om Bøle Borettslag sine Trivselsregler. Det er viktig at nye beboere leser disse iht. svar på mange spørsmål de måtte ha.

På denne andelen er det satt opp garasje og innglasset utestue.

Det påpekes spesielt at dette er andelseier ansvar, ikke borettslagets med tanke på vedlikehold og lignende.

Ellers jobbes det med Rehab 3.

Dette er litt status angående Rehab 3:

Vi har startet Rehab 3 i Bøle borettslag. (Skifte dreneringer og vannledninger)

Årsaken er at vi har hatt 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.

Oppstart var september 2025 - graving starter november 2025.

Når rehab3 kommer til denne andel er ikke klart- men andelseier varsles ca. 2- 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 vi andre kostnader øke som kommunale utgifter, forsikringer iht til årlige justeringer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 61778118830, Nordea Bank Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.09.2025: 5.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 16.09.2025: 10 668 164

Andel av saldo: 112 891

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

Flytende rente

Lånenummer: 61778152877, Nordea Bank Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.09.2025: 5.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 16.09.2025: 9 489 570

Andel av saldo: 100 419

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:

Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS (v/Klare Finans AS)

Varighet av avtalen/ oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet sikring kan si opp avtalen med 6 måneder oppsigelsestid.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs sikring.

Forkjøpsrett

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

Ved bruk av forkjøpsretten tilkommer et gebyr på kjøper på kr. 8.213,-.

Ta kontakt med megler eller GOBB for nærmere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter.
Dokument følger vedlagt i salgsoppgaven.

Styret jobber med etablering av trivselsregler.

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. 27 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. 155643951 - Tomannsbolig, vertikaldelt - 1 boenhet
- Bygningsnr. 155643951-1 - Fritatt for søknadsplikt
- Bygningsnr. 20437596 - Garasjeuthus anneks til bolig

Det foreligger:

- * Innflyttingstillatelse for Vardestien 26, datert 24.09.1979.
- * 59/149 - Vardestien 26, Gjøvik - Vedtak om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller i tomannsbolig, datert 02.10.2025.
- * 59/149 - Vardestien 26, Gjøvik - Vedtak om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller i tomannsbolig, datert 22.09.2025.
- * Melding unntatt søknadsplikt (delvis innbygd veranda), datert mars 2018.
- * Vardestien 26, 59/149, Gjøvik. Melding om tiltak - Godkjenning av garasje, datert 04.09.2006.

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

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

Lovlighet:

Bolig:

Det foreligger tegninger fra kommunen, som stemmer med dagens bruk.

Det er nylig gitt ferdigattest for bruksendring på rom i kjeller, hvor disponibelt rom har fått ny bruk om kjellerstue og hobbyrom har fått godkjent bruk som 3 soverom.

Kommunen påpeker at ferdigattest gis på bakgrunn av nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på kommunens avslutning av saken.

Kommunen gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen kan pålegge utbedring av eventuelle mangler eller feil i prosjektering og utførelse, i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende iht byggteknisk forskrift (TEK 17):
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter.
Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.

Avstanden fra gulvet til rømningsvinduet nedkant kan ikke overstige 1 meter uten tiltak.

Tiltak kan være en liten trapp, møbel el. til å stå på.

Garasje:

Det foreligger tegninger for garasje datert august 2006, disse stemmer med dagens bruk.

Lekestue:

Det foreligger ikke tegninger, men denne er mindre enn krav om søknadsplikt.

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

Vei, vann og avløp

Det er privat veg inn til eiendommen, og brøyting av stikkveg/ gårdsplass må påregnes.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

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

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Boligbebyggelse

Bestemmelsesområde 1 Småhusbebyggelse - § 9-3.1

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur § 16-1

Se merknadsfelt om reguleringsplan

Reguleringsplan (RP) RambekkVindingstad vedtatt 30.08.1976.

Formål:

Konsentrert småhusbebyggelse -

B3-1

Utnyttingsgrad U=0,25

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

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

Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad fra kommunen:

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

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:

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

Adgang til utleie

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

de to siste årene.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

213 309 (Andel av fellesgjeld)

3 713 309 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 722 872 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 730 772 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 733 572 (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 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, forretningsfører, eierskifte, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid,

oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

17.10.2025



Velkommen til Vardestien 26!



Kort veg til Sørbyen omsorgssenter.



Barnevennlig nabolag.



Romslig kjøkken som har godt med skap- og benkeplass.



Kjøkken med profilerte fronter.



Fin spiseplass på kjøkkenet.



Kjøkken med adkomst til stue.





Fin plass til spisestue i tilknytning til kjøkkenet.







Nyte et bedre måltid med familien.



Godt med dagslys inn i stuen.







Stue med udgang til overbygget veranda.



Lyst og luftig.



Lun og god atmosfære.



Soverom I på hovedplan.



Soverom med skyvedørsgarderobe.



Soverom II på hovedplan.

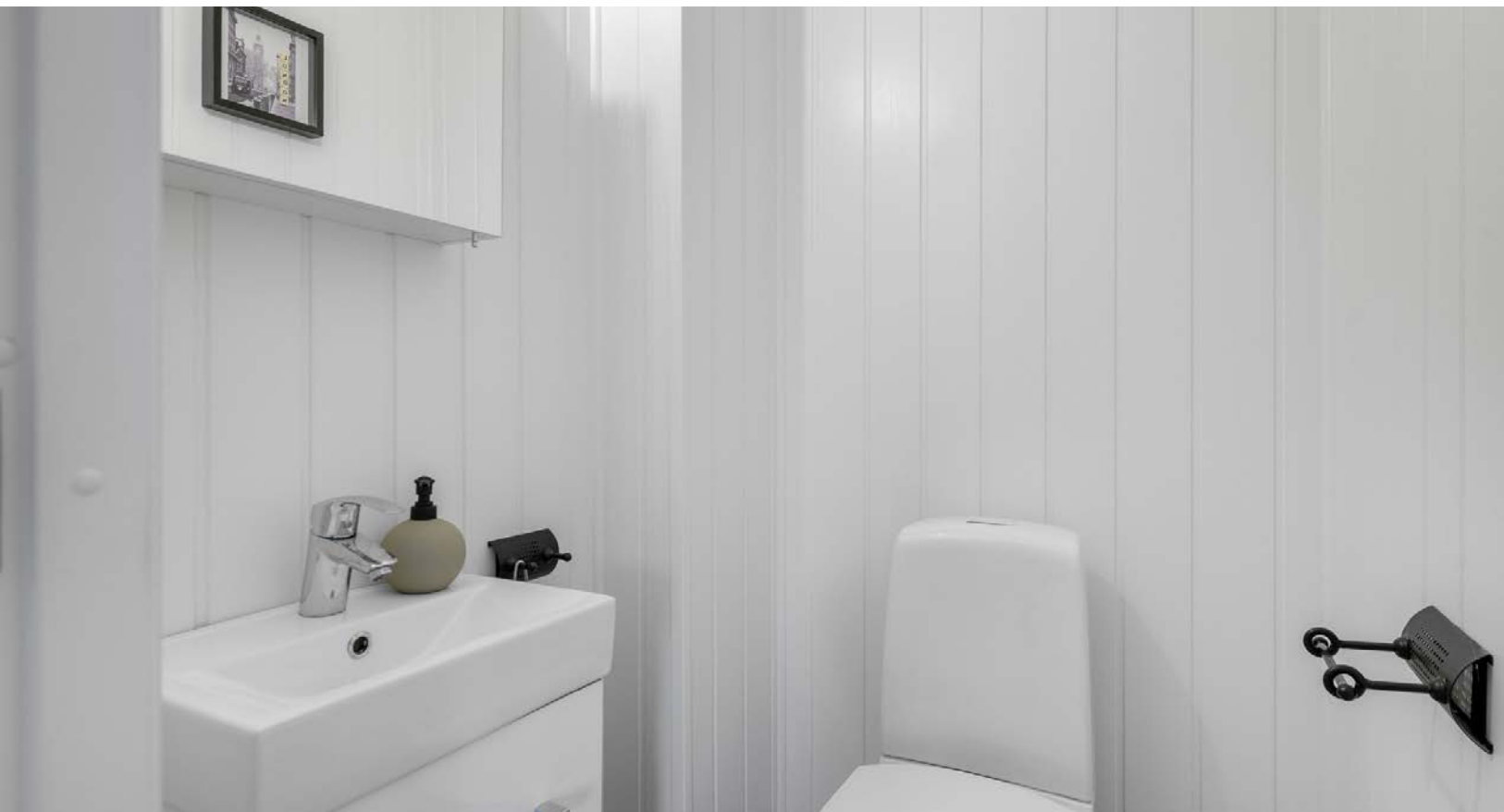


Soverommet har skyvedørgarderobe.





Bad I på hovedplan har mørk innredning og dusjkabinett.



Separat toalettrom i tilknytning til badet.





Koselig kjellerstue.



Lyst og nøytralt fargevalg.



God plass i underetasje.



Kontor/soverom i underetasje.





Romslig soverom i underetasje.



God plass for møblering.



Treningsrom/soverom i underetasjen.



Bad II ligger i underetasjen.



Bad med opplegg for vaskemaskin i underetasjen.



Velkommen inn!



God plass for utemøbler.



Flott å kunne sitte ute i all slags vær.



Deler av verandaen er overbygget og innglasset.



Veranda med trapp til hage.



Gode utsiktsforhold.



Fin uteplass ved inngangspartiet.





Her kan man nyte lange kvelder på verandaen.



Pent opparbeidet uteområde.





Garasje på eiendommen.



Parkering ved boligen.





Utearealer.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vardestien 26, 2817 GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 59, bnr. 149

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 22537-1069

Referansenummer: CY7805

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingeniør: Ola Kjeldsberg



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

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 157m² over en etasje og kjeller.
Innglasst veranda.
Garasje.
Bod.

STANDARD:

Boligen er fra 1979 og modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og skrånende. Opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Nedløpsrørene er ført ned i bakken med drenerør.
Yttervegg i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning.
Mønnet skråtak i trekonstruksjoner.
Trevinduer med to-lags energiglass.
Ytterdør i treverk med to-lags isolerglass.
Balkong dør med to-lags isolerglass, fra stue til innglasst veranda.
Bakongdør med to lags isolerglass fra innglasst veranda til åpen veranda.
Veranda: Innglasst del har utgang fra stue, samt dør ut til åpen veranda. Vinduer i to-lags isolerglass. Alle vinduer øverst kan åpnes. Tak kan åpnes. Laminat på gulv med varmemefolie.

Veranda utenfor har gulv i treverk, rekkverk og håndlist i glass og metall. Fundamentert på trykkimpregnerte telefonstolper.
Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett. Laminat. Belegg.
Vegg: Malt trepanel. Malte panelplater. Malte glatte flater.
Himling: I hovedsak malte takess/himlingsplater.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje:
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe, antatt lettklinkerblokker/elementer.
Ildsted er montert. Peis montert i stue.
Gulv: Parkett. Laminat. Belegg.
Vegg: Malt panel. Malte glatte flater.
Himling: Takess/himlingsplater.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører med malte profilerte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje
Vegg: Fliser.
Himling: Våtromspanelplater, malte.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri. Speilskap over med lys over. Dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Bad i kjeller
Vegg: Fliser.
Himling: Våtromspanelplater, malte.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med profilerte fronter. Heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri. Speilskap med lys over. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert, strømdrevet kverntolett. Avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder.
Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein/larvikitt. Kitchenboard mellom benk og overskap. Rustfritt stå mellom kokesone og ventilator. Oppvaskkum i børstet rustfritt stå med ett-greps blandebatteri. Integrert komfyr og koketopp. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator over kokesone.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Vegg: Malte panelplater.
Himling: Takess/himlingsplater.
Gulv: Laminat.
Enkelt servantskap med heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri. Speil med lys over. Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Inspeksjonsskap på bad i kjeller.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.
Oppvarmingen består av vedfyring og strøm. Peis. Panelovner. Varmekabler.
Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på bad i kjeller.
El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod i kjeller.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur er utført i støpt betong.

Beskrivelse av eiendommen

Støttemur i stablet betongblokker.
Tomten er flat og skrånet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger tegninger. Det er avvik fra disse. Bruks endring er godkjent 2025. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Garasje

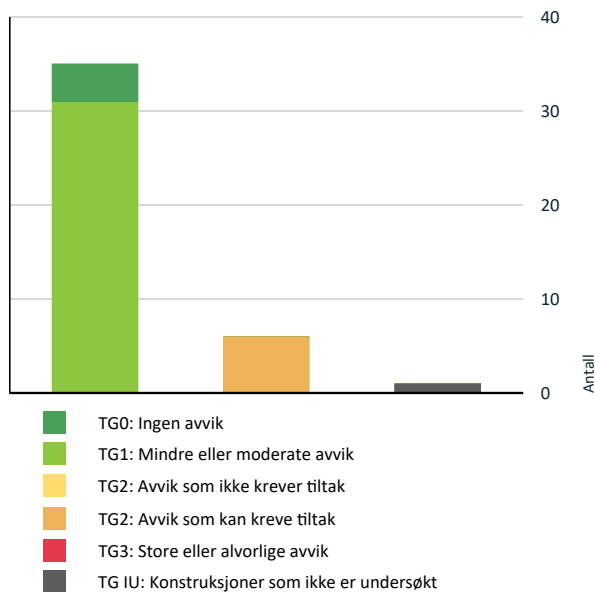
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Bod/lekestue

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator, på gulv i et kjellerrom, helt sør øst der det er belegg, registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt. Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader, og har ofte skjulte feil og skader. Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er noe knirk i trapp.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er etterisolert vegg på bygget og skiftet de fleste vinduer. Det kan likevel være potensial for ytterligere energibesparelser i bygget. Vi i Factum Takst AS er godkjent rådgiver hos Enova og bistår gjerne med energirådgivning.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

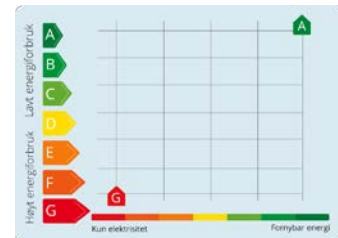
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar

Opplyst på befaringdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Bygningen har normal standard ifht. bruken på befaringdagen.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger skjer normalt i regi borettslaget.

Tilbygg / modernisering

Opplysninger under er opplyst av eier:

- 2004, kjøkken inkl stekeovn
- 2012, kjøleskap
- 2013, oppvaskmaskin
- 2021, komfyr-topp
- 2016, bad nede
- 2016, bad oppe
- 2018, største soverom nede inkl nye vinduer og ekstra dør for dobbel rømningsvei
- 2017, stue oppe inkl balkong skyvedør (NB! parkett er fra 2004)
- 2017, vegger og tak soverom oppe samt entre, gang, kjøkken og wc. Samt gulv i entre.
- 2016, toalett-rom - wc, vask/skap og speilskap
- 2017, glass-stue på veranda + glass-rekkverk, veranda-gulv og trapp
- 2018, trapp og platting foran ute
- 2007, garasje
- Taket er skiftet ca. 2015.
- Ytterdør antatt fra ca. 2009.
- Kommentar til vinduer: Det er 4 vinduer som det står 7/3-21 på. Ellers er badevindu fra 2016 og noen fra 2007/2009. Nede er det 3 eldre og 2 fra 2018.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er skiftet ca 2015. Opplyst av eier.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Nedløpsrørene er ført ned i bakken med drenerør, uten at det er påvist/opplyst om hvor disse fører.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

En vegg mot vest er etterisolert og satt ny panel på i senere år. Opplyst av eier.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Trevinduer med to-lags energiglass, fra 2007, 2009, 2016, 2018 og 2021. Opplyst av eier.
Skiftes ved behov i regi borettslaget. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på noen vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Noen vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.



TG 1 Dører

Ytterdøri i treverk med to-lags energiglass. Fra 2009. Opplyst av eier.
Balkong dør med to-lags energiglass. Fra 2017. Opplyst av eier.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fra 2017. Opplyst av eier.
Innglasset del har vinduer i to-lags energiglass. Alle vinduer øverst kan åpnes. Tak kan åpnes. Laminat på gulv med varmemefolie.
Veranda utenfor har gulv i treverk, rekkverk og håndlist i glass og metall.
Fundamentert på trykkimpregnerte telefonstolper.
Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

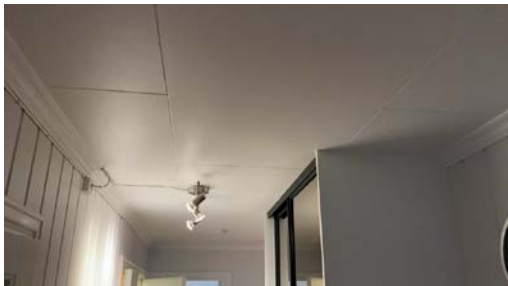
Gulv: Parkett. Laminat. Belegg.

Vegg: Malt trepanel. Malte panelplater. Malte glatte flater.

Himling: I hovedsak malte takess/himlingsplater.

Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger. Knirk er observert.

TG 2 Radon

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Alle som leier ut bolig skal måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt lettklinkerblokker/elementer. Ildsted er montert. Peis montert i stue.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv: Parkett. Laminat, og belegg.

Vegg: Mlat panel. Malte glatte flater.

Tilstandsrapport

Himling: Takess/himlingsplater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette er en stikktaking på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator, på gulv i et kjellerrom, helt sør øst der det er belegg, registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt. Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader. og har ofte skjulte feil og skader. Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmer undersøkelser anbefales.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

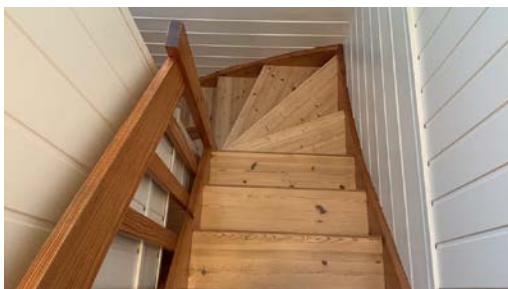
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må avvik utbedres.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater. Fra 2004. Opplyst av eier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad 1 etasje
Vegg: Fliser.
Himling: Våtromspanelplater, malte.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører.
Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.
Himling: Våtromspanelplater, malte.
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser, med varme.
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører.
Veggmontert håndkleholder.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller

Vegg: Fliser.

Himling: Våtromspanelplater, malte.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Baderomsinnredning med profilerter fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert, strømdrevet kverntolett. Avsatt plass til vaskemasin og tørketrommel. Varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.

Himling: Våtromspanelplater, malte.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med profilerter fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert strømdrevet kverntolett. Avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

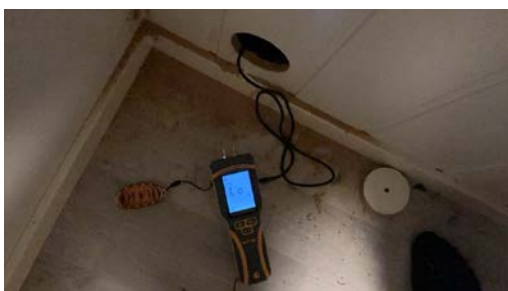
Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein/larvikitt. Kitchenboard mellom benk og overskap. Rustfritt stål mellom kokesone og ventilator. Oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr og koketopp. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator over kokesone. Kjøkken fra 2004, komfyrtopp fra 2021, oppvaskmaskin fra 2013 og kjøleskap fra 2012. Opplyst av eier.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone. Avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Fra 2017. Opplyst av eier.
Vegg: Malte panelplater.
Himling: Takess/himlingsplater.
Gulv: Laminat.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte.



ETASJE > TOALETTRUM

Teknisk anlegg

Enkelt servantskap med heldekkende servant. Ett-greps blandeatteri. Speil med lys over. Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Inspeksjonsskap på bad i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.



TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.



TG 1 Varmesentral

Oppvarmingen består av vedfyring og strøm. Peis. Panelovner. Varmekabler.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på bad i kjeller.



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod i kjeller. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1979

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



🔧 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. En eventuell redrenering skjer normalt i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i støpt betong.



TG 1 Forstøtningsmur

Støttemur i stablet betongblokker.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrenghorhold

Tomten er flat og skrånet.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen

Standard

Garasjen har normal "garasjestandard".

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes.

Beskrivelse

Garasje oppsatt på støpt grunnmur. Støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i galvanisert stål. Malt Ytterdør. Leddport.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

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

Bod/lekestue



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i lafteplank. Mønet saltak tekket med papp. Malt ytterdør med vindu. Bod er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

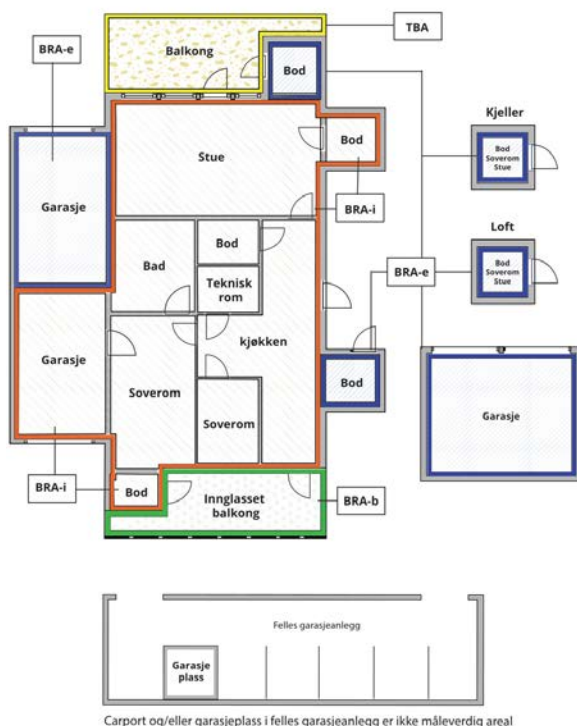
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85		10	95	15
Kjeller	84			84	
SUM	169		10		15
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, gang 2, soverom, bad, toalettrom, trapperom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Kjellerstue, bod, bod 2, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,32 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,18m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger. Det er avvik fra disse. Bruks endring er godkjent 2025. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

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

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

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:

Bod/lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	157	12
Garasje	0	27
Bod/lekestue	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Vardestien 26

Hjemmelshaver

Bøle Borettslag A/I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BØLE BORETTSLAG A/L	850275262		Bøle borettslag	Lilleengen Lars, Stenersen Liv Furuseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
27	43 588	213 309

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger på Kopperud. Kort avstand til barnehager, skole og dagligvare. Ca. 10 min med bil til Gjøvik sentrum med alle fasiliteter som ligger der.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtengrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Gjøvik kommune kommuneplan/arealdel.

Om tomten

Flat og skrånet. Opparbeidet med plen og beplantning. Brostein og grus på gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Eiendommen er borettslag, det er forkjøpsrett etter ansiennitetsprinsippet. Det oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
For gyldighet på rapporten se forside		

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250170	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Liv Furuseth Stenersen	Lars Lilleengen
Gateadresse	
Vardestien 26	
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	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1209250170

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, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bad oppe og oppgradert vaskerom nede til fullverdig bad i 2016/17.

Arbeid utført av

Rørleggeren KAS, murer Tony Wainwright, Mjøselektro og Land hus.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt nytt på begge bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av Gjøvik kommune høsten 2025 og ferdigattest foreligger.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifbm nye bad i 2016/17. (I tillegg var det en skade på vannledning som borettslaget ordnet med noen år før - 2008?)

Arbeid utført av

Rørleggeren KAS

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

Var en taklekkasje for endel år siden men hele taket er byttet ut etter det!

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

Beskrivelse

Huset er ganske så tett så det er det vanlige ift trekk, dvs at fyrer du opp samtidig med at kjøkkenvifta går så lønner det seg å gløtte på et vindu..

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Helt normale skjevheter i et bygg fra 1979.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifbm oppussing av 2 bad, samt oppføring av garasje (2007) og glass-stue (2017) og vanlig oppgradering i andre rom.

Arbeid utført av

Mjøselektro

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

Beskrivelse

Ordinær el-kontroll utført for noen år siden.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De har gjort alt snekkerarbeid inne og ute de siste 20 årene.
Arbeid utført av	Land hus

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

Beskrivelse Underetasjen er innredet med kjellerstue og 3 soverom/disponible rom. Vaskerom er oppgradert til fullverdig bad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Søknad er godkjent av Gjøvik kommune høsten 2025 og ferdigattest foreligger.

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

Beskrivelse Borettslaget har en egen langtidsplan for rehabilitering. Henviser til denne.

Document reference: 1209250170

- 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

Beskrivelse

Det har aldri vært oppdaget noe slik her oppe så vidt vi vet, men har hørt av andre at det har vært observert enkelttilfeller av skadedyr lengre ned i borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250170

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: 1209250170

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv F Stenersen	da6f3a500ade51840284a e37d3ec7b122e73caf4	17.10.2025 07:33:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Lilleengen	8d07c88280d2c0003270 63134d00722e5043aaae	17.10.2025 07:31:27 UTC	Signer authenticated by One time code

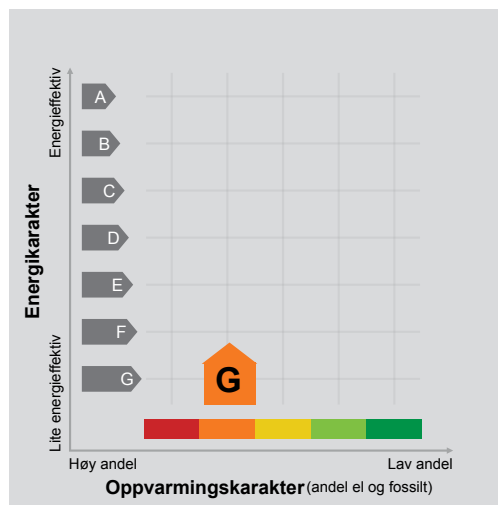
Document reference: 1209250170

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Vardestien 26
Postnummer	2817
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155643951
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170572
Dato	19.09.2025



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

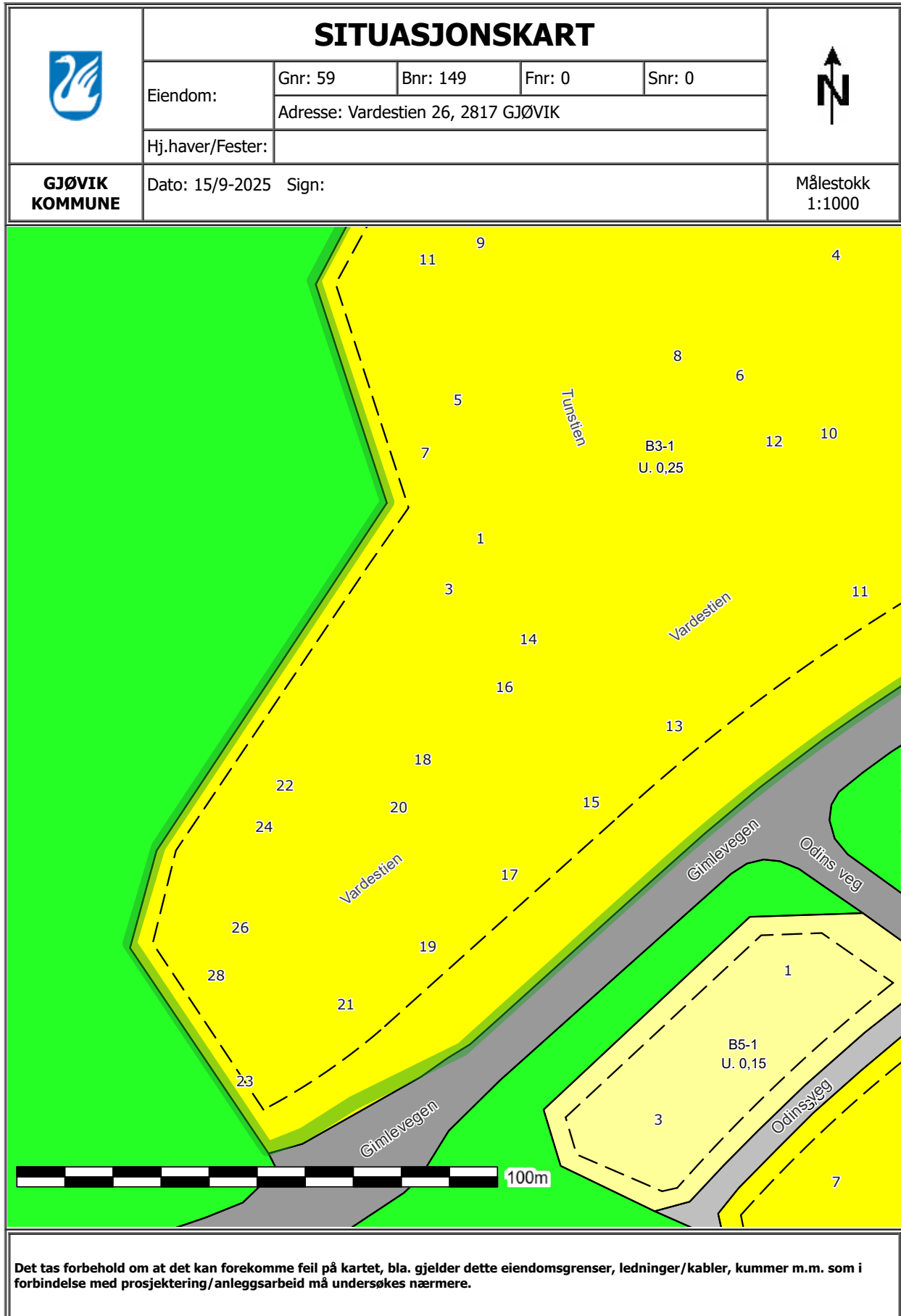
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Vardestien 26 - Nabolaget Fruset/Bøle - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sørbyen omsorgssenter Linje B41, 421	2 min 0.1 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	9 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Skoler

Vindingstad skole (1-7 kl.) 270 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Kopperud skole (1-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	11 min 5.1 km
Raufoss videregående skole 450 elever	16 min 12.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

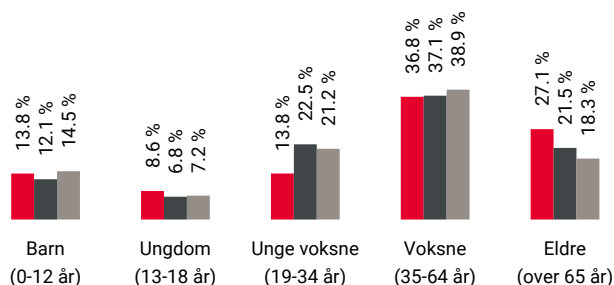
Veldig bra 86/100



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	7 min 0.6 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min 0.9 km
Sørbyen barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Kopperud PostNord	9 min 0.7 km
Coop Extra Kirkeby Post i butikk, PostNord	16 min 1.3 km

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' 5 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Engetun ballslette 12 min 🚶
Ballspill 0.9 km

🚲 Trento Gjøvik 9 min 🚗

🚲 MOVA Gjøvik sentrum 9 min 🚗

Boligmasse



■ 27% enebolig
■ 73% annet

Varer/Tjenester



CC Gjøvik

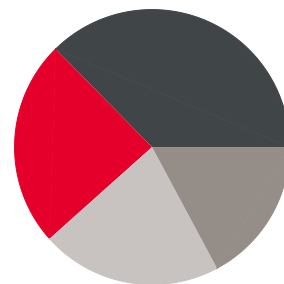
9 min 🚗



Vitusapotek Sørbyen

17 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



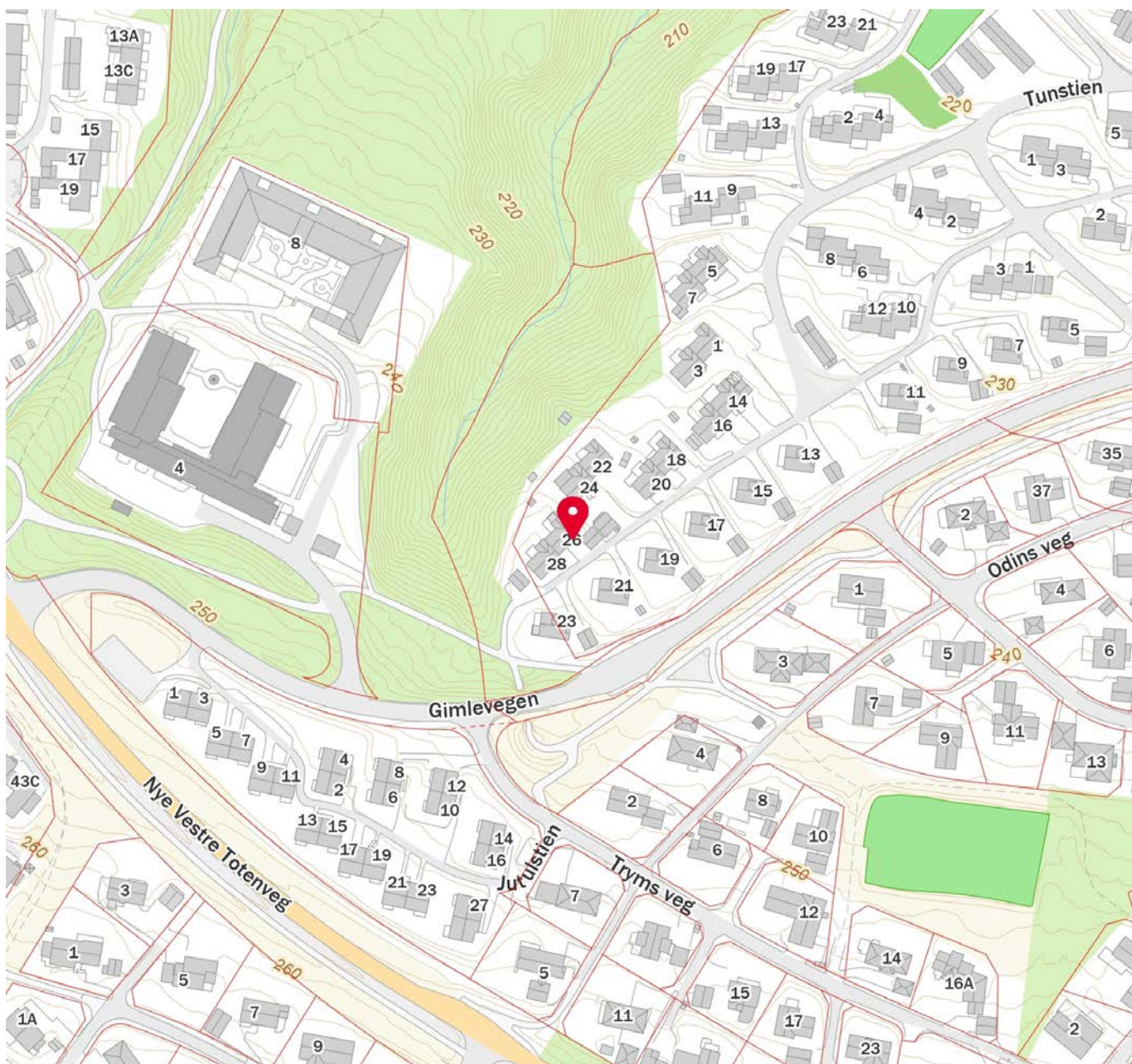
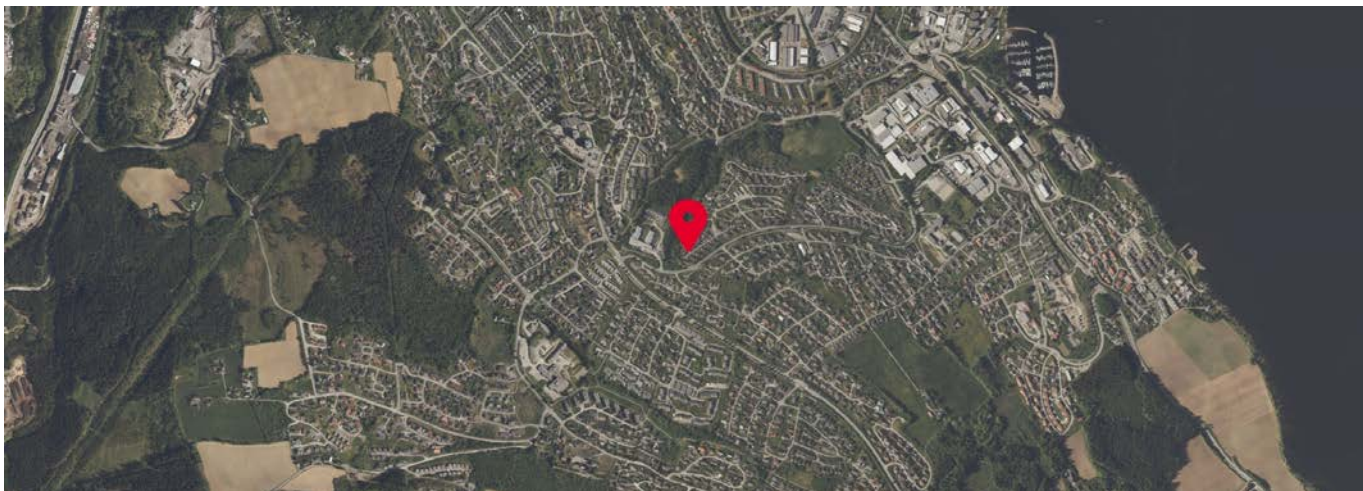
0%

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vidar Stenberg

Dato utkjrt: 16.09.25 Side 1 av 2

Bnle Borettslag	V ³ r ref.:	65/27
VARDESTIEN 26	Type:	Borettslag
2817 Gj d VIK	Eiere:	Lars Lilleengen, Liv Stenersen
Organisasjonsnr: 850 275 262	Andelsnr:	27

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 7 249

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 338
	Avdrag	348
	Avdrag	581
	Renter	468
	Renter	514
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(450,00 i Mar. 25) 0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	213 309	Gjeld siste ³ rsoppg.:	219 036
Klient ajourf. l ³ n:	20 157 734	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 16.09.2025: 5.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 16.09.2025: 10 668 164

Andel av saldo: 112 891

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 16.09.2025: 5.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 16.09.2025: 9 489 570

Andel av saldo: 100 419

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. 16.09.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	43 588	Gjeld:	219 036	Andre inntekter:	2 678
		Utgifter:	13 028		

7: P³ lydendeP³ lydende: Opprinnelig innskudd: 98 000

Andelsnr: 27

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vidar Stenberg

Dato utkjrt: 16.09.25 Side 2 av 2

Bnle Borettslag	V ³ r ref.:	65/27
VARDESTIEN 26	Type:	Borettslag
2817 Gj d VIK	Eiere:	Lars Lilleengen, Liv Stenersen
Organisasjonsnr: 850 275 262		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 59/149

Bygningstype: Rekkehusleilighet

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, avlvp, kjellervinduer og utvendig kledning i flere ³ r fremover. Det vil fjrre til l³ neopptak og rkte 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 burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

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

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

(5) Lading av ladbar bil, skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i 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



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vardestien 26
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