

Tilstandsrapport



 Kjedehus

 Skogstien 13, 2817 GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 59, bnr. 50

Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 22479-1037

Eiendomsverdi ref nr: KP5043

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et kjedehus oppført i 1977, oppført med konstruksjoner og løsninger som er representative for byggeperioden. Flere bygningsdeler fremstår i hovedsak fra byggeåret, og aldersrelatert slitasje samt behov for vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad 3 (TG3). Dette gjelder hovedsakelig rom under terreng hvor det ved hulltaking i vegg mot grunn er registrert forhøyet fuktinnvå og synlige skader i konstruksjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull eller sviktende drenering og fuktsikring rundt grunnmuren. Drenering og fuktsikring vurderes å være fra byggeåret, og tiltak må påregnes.

Videre fremstår våtrom i kjeller (bad og vaskerom) med løsninger og materialbruk av eldre dato, og oppgradering må påregnes for å oppnå tilfredsstillende funksjon og fuktsikkerhet etter dagens krav.

Flere bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 2 (TG2), blant annet innvendige overflater, etasjeskiller/gulv mot grunn, enkelte innvendige trapper og dører, kjøkkeninnredning samt deler av de tekniske installasjonene. Det er blant annet registrert skjevheter i gulv med målte høydeforskjeller på ca. 15 mm. Vann- og avløpsinstallasjoner er i hovedsak av eldre dato, og en betydelig del av forventet brukstid er passert.

Terrasse og rekkverk har registrerte avvik, blant annet skjevheter i rekkverk og rekkverkhøyde som er lavere enn dagens anbefalte nivå.

Grunnmuren er i hovedsak ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er avdekket ved befaringen.

Det er registrert enkelte forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet, herunder manglende håndløper i innvendig trapp, rekkverksåpninger større enn dagens krav samt rekkverk på terrasse/balkong med lavere høyde enn dagens forskriftsnivå. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på at det er utført radonmålinger i boligen.

Samlet sett fremstår boligen med teknisk tilstand som er typisk for bygningens alder og konstruksjonstype. Videre vedlikehold og oppgraderinger må påregnes i takt med bygningens alder og bruk.

Kjedehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som kjedehus fra 1977. Fasader er kledd med utvendig trekledning som er malt. Taket er utført med saltak teknet med takplater. Vinduer er malte trevinduer med to-lags isolerglass produsert i 2012. Ytterdør er fra 1995, og boligen har terrassedør fra 2012.

Boligen har terrasse med terrassegulv og rekkverk bestående av kombinasjon av glassfelt og treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige himlinger består hovedsakelig av malte plater og trepanel. Vegger består i hovedsak av trepanel og malt strie. Gulvoverflater består blant annet av laminat, furugulv, fliser og gulvbelegg.

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, og gulv mot grunn er utført som betongplate på mark. Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Innvendige dører er utført som malte fyllingsdører.

Boligen har pipe oppført i lettklinkerblokker tilknyttet vedovn i 1. etasje og vedovn i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i kjeller utført med gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Badet er utstyrt med servantskap med servant og badekar med dusjløsning.

Vaskerom i kjeller har gulvbelegg på gulv og malte overflater på vegger og himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, benkeskap med nedfelt vask og plassering av varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum og tilhørende armatur.

Kjøkkenet har ventilator montert i overskap med avtrekk til det fri. Hvitevarer består av frittstående kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin og komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har toalettrom i kjeller. Rommet er utført med laminat på gulv, trepanel og malt strie på vegger, samt malte himlingsplater i himling.

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjoner består i hovedsak av kobberrør og kobberrør med plastkappe. Avløpsrør er utført i plast.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom og har et volum på ca. 200 liter fra 2015.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og luftinfiltrasjon i bygningskonstruksjonen.

Elektrisk anlegg består i hovedsak av synlig ledningsopplegg og sikringssskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Oppvarming består i hovedsak av elektrisk oppvarming med panelovner og vedfyring.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrangforholdene rundt boligen var snødekte på befaringstidspunktet. Terrangfall, overflateforhold og eventuell avrenning av overflatevann har derfor ikke vært mulig å vurdere nærmere.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert enkelte forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet sett opp mot dagens forskriftsnivå.

Innvendig trapp mangler håndløper langs vegg, og rekkverket i trappeløpet har åpninger som er større enn det som tillates etter dagens krav til sikkerhet. Videre er rekkverket på terrasse/balkong målt til lavere høyde enn det som kreves etter gjeldende forskriftsnivå.

Det foreligger ikke opplysninger om at det er gjennomført radonmålinger i boligen, og det er heller ikke dokumentert at bygget er utført med radonsperre.

Forholdene er vurdert opp mot dagens krav til sikkerhet og anbefalt praksis, og tiltak kan være aktuelle for å redusere risiko for personskaade eller helsemessig påvirkning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

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

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

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

Halvpart av dobbelgarasje, plass nr 18.

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

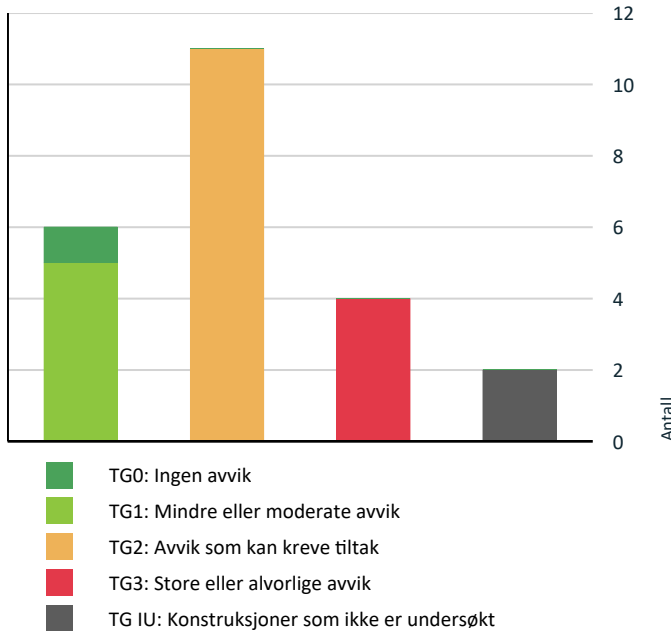
Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

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

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

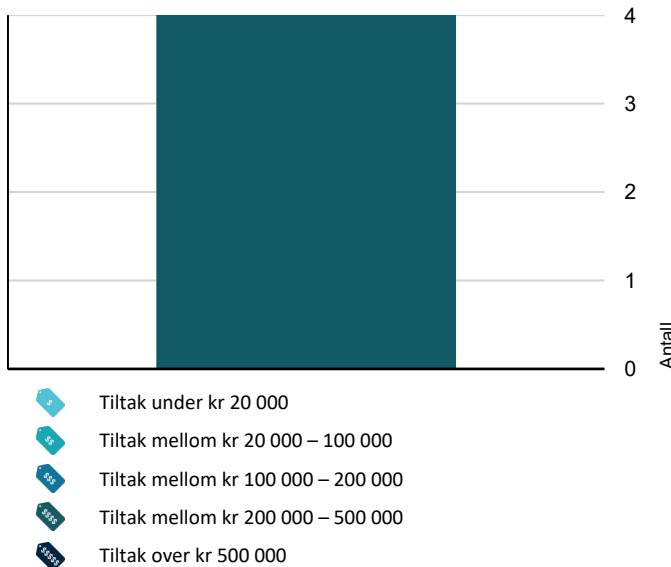
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

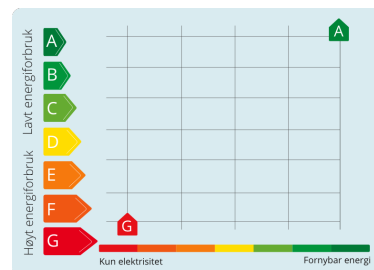
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra selger.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Selgeropplysning; Nytt tak på boligen i regi borettslaget.
2022	Modernisering	Selgeropplysning; Borettslaget har malt alle utvendige fasader.
2012	Modernisering	Selgeropplysning; Rehabilitering av sikringsskap.
2015	Modernisering	Selgeropplysning; Ny varmtvannsbereder

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer fra 2012 med to-lags isolerglass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør fra 1995. I tillegg er det terrassedør fra 2012 med tolags isolerglass.

Dørene ble visuelt kontrollert ved befaring. Normal brukslitasje i henhold til alder må påregnes. Funksjon ble kontrollert ved enkel åpning og lukking på befaringstidspunktet.

Bygningsdelen vurderes å ha normal standard i forhold til alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse med terrassegulv. Rekkverket er utført med delvis glassfelt og delvis treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter i rekkverket. Rekkverkshøyden er målt til å være lavere enn dagens anbefalte høydekrav.

Terrassen har konstruksjoner som er eksponert for vær og fuktbelastning. På bakgrunn av dette må det påregnes løpende vedlikehold av utsatte bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anbefales for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet, for å redusere risikoen for personskade ved fall.

Det bør også gjennomføres jevnlig vedlikehold av terrasse konstruksjonen for å forhindre skader som følge av vær og fukt, slik at levetiden på bygningsdelene forlenges og risikoen for råte og forringelse reduseres.



Rekkverk heller utover.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde terrasse.



Vedlikehold på terrasse og rekkverk må påregnes.



Oversiktsbilde terrasse.

INNVENDIG

TC 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består i hovedsak av malte plater og trepanel.

Innvendige overflater på vegger består i hovedsak av trepanel og malt strie.

Innvendige overflater på gulv består i hovedsak av laminatgulv, furugulv, fliser og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak fra byggeåret. Det er registrert normal slitasje i henhold til alder og bruk.

På bakgrunn av alder og slitasjegrad må det påregnes vedlikehold og eventuelle utskiftinger av overflater over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut etter behov for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom dette ikke gjøres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for mer omfattende utbedringer på sikt.



Blemmer på gulv.



Beleggfiser på kjøkken.

TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er utført som betongplate på grunn. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag.

Konstruksjonene er vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner ved befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjeller på ca. 15-30 mm gjennom rommet. Målingene er utført som orienterende stikkmålinger ved befaringsstidspunktet.

Registrerte avvik overstiger anbefalte toleranser i henhold til gjeldende bransjenormer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen ved ikke å utbedre avvikene anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet. Avvikene bør følges opp for å unngå eventuelle følgeskader.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe oppført i lettklinkerblokker. Pipen er tilknyttet vedovn i 1. etasje og vedovn i kjeller. Det er etablert sotluke i kjeller.

Pipen og ildstedene ble visuelt kontrollert ved befarings, i den grad dette var tilgjengelig.



Ildsted i kjeller.



Sotluke i kjeller.



Ildsted i 1.etg.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er i hovedsak utført med trepanel på vegger, malte plater og trepanel i himling. Gulv er belagt med laminat og fliser.

Det er foretatt hulltaking i nedkant av utforet vegg mot grunn for kontroll av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Ved hulltaking i nedkant av utforet vegg mot grunn ble det registrert forhøyet fuktnivå og synlige skader i veggkonstruksjonen.

Dette tyder på manglende eller sviktende drenering utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å iverksette tiltak for å utbedre dreneringsforholdene utvendig, samt utbedre registrerte skader i veggkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være risiko for videre utvikling av fuktskader med påfølgende fare for råte, soppdannelse og negativ påvirkning av innneklimaet.

Selger opplyser at det er opprettet sak vedrørende forholdet hos borettslaget. Videre opplyser selger at det muntlig er informert om at borettslaget skal bekoste ny utvendig drenering samt utbedring av registrerte følgeskader. Opplysningene er ikke dokumentert ved skriftlig underlag ved befaringsstidspunktet, og bør derfor verifiseres.

Kostnadsestimat settes basert på erfaringsmessig kostnad for utbedringer av bygningsdelen. Hvis borettslaget bekoster utbedringskostnaden kan man se bort fra dette kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gulv i kjeller langs yttervegg mot terreng har skader forenelig med fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport



Innvendig panel i tilnytning påforet yttervegg mot grunnen har synlige fuktmerker.



Det er ved hulltaking registrert forhøyede fuktverdier i trepanel og kjellermur.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig, malt tretrapp fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at trappeløpet mangler håndløper.
Det er også registrert knirk i trappen ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Knirk i trappen bør utbedres for å forhindre videre slitasje og for å øke komforten ved bruk.



Innvendig trapp med repos.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert avvik som tilsier at det bør foretas justering eller tiltak på enkelte dører.

Noen dører tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karm bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørbblad og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.



Dørblad som tar i karm.

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet i kjelleren er utført med gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i himlingen. Rommet er utstyrt med servantskap med nedfelt servant samt badekar med dusjforheng.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet fremstår med løsninger og materialvalg som i stor grad er fra en eldre utførelse. For å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet må det påregnes oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende funksjon og fuktsikkerhet i henhold til dagens krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon fra trapperommet bak badekaret for kontroll av veggkonstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold i forbindelse med hulltakingen.

Hulltakingen er å anse som en stikkprøvekontroll, og det kan derfor ikke utelukkes at fukt eller skader kan forekomme i andre deler av konstruksjonen.



Hulltaking i tilstøtende konstruksjon.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller er utført med gulvbelegg på gulv, malte overflater på vegger og malte himlingsplater i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin samt benkeskap med nedfelt vask i benkeplate.

Varmtvannstank og øvrige vanninstallasjoner er plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fremstår med løsninger og materialvalg som i stor grad er fra en eldre utførelse. For å tilfredsstillе dagens krav til funksjon og fuksikkerhet må det påregnes oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende funksjon og fuksikkerhet i henhold til dagens krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon til vaskerommet. Rommet har i hovedsak synlige vanninstallasjoner montert på vegg, og det vurderes å være begrenset risiko for vannsøl på omkringliggende konstruksjoner ved normal bruk.

Vaskerommet fremstår med løsninger og overflater av eldre dato. På bakgrunn av alder og utførelse må det påregnes oppgradering av rommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, inkludert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er av eldre type, og det er registrert normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det er også registrert at enkelte dører og skuffer henger og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør vurderes oppgradert eller justert for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

Dører og skuffer bør justeres for å unngå ytterligere slitasje og sikre normal bruk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid på innredningen og økt risiko for følgeskader.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert i overskap. Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet med papirark og fungerer som tiltenkt ved befaringen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i kjelleren er utført med laminat på gulvet, trepanel med brystning og malt strie på veggene, samt malte himlingsplater i himlingen. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak vannledninger utført som kobberør og kobberør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger. Økt risiko for svikt og lekkasjer må påregnes som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av vannledningene ved tegn til lekkasje eller svikt, da det er økt risiko for skader som følge av alder.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Vannledninger med fordelerstokk på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i boenheten er utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Avløpsinstallasjoner med høy alder har økt risiko for slitasje, redusert funksjon og svekket tetthet sammenlignet med nyere anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Aldersrelatert svekkelse kan over tid øke risikoen for lekkasjer, tilstopping og følgeskader på bygningsmessige konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å være oppmerksom på tegn til lekkasje, lukt eller redusert avløpsfunksjon. Utskifting eller oppgradering bør påregnes på sikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er naturlig ventilert gjennom ventiler og luftinfiltrasjon i bygningskonstruksjonen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2015.

Årstill: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til overbelastning av elektrisk anlegg og økt fare for brannskader.



Bereder.



El-tilkobling av bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget består i hovedsak av synlig ledningsopplegg. Sikringskap er plassert i vindfang og er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

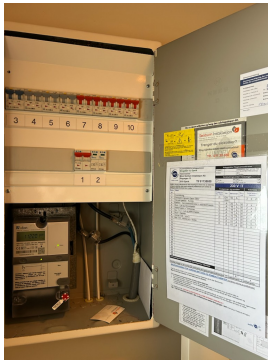
Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj. Det er kun foretatt en visuell kontroll uten funksjonstesting. Det forutsettes at anlegget er utført av autorisert installatør og i henhold til gjeldene forskrifter på installasjonstidspunktet. For full vurdering anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.



Sikringskap i vindfang.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering vurderes å være fra byggeåret (1977). Tilstedeværelse og tilstand er ikke kjent.

Det er i rom under terreng registrert forhold som indikerer mangelfull eller sviktende drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ny utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Manglende eller sviktende fuktsikring og drenering kan føre til fuktskader, muggdannelse og forringelse av innklimaet, samt redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

Selger opplyser at det er opprettet sak vedrørende forholdet hos borettslaget. Videre opplyser selger at det muntlig er informert om at borettslaget skal bekoste ny utvendig drenering samt utbedring av registrerte følgeskader. Opplysningene er ikke dokumentert ved skriftlig underlag ved befaringstidspunktet, og bør derfor verifiseres.

Kostnadsestimat settes basert på erfaringsmessig kostnad for utbedringer av bygningsdelen. Hvis borettslaget bekoster utbedringskostnaden kan man se bort fra dette kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren vurderes å være utført med elementer av typen Multimur eller tilsvarende løsning. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er kledd inn både utvendig og innvendig. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere konstruksjonen for eventuelle skader eller avvik.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger skader eller avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur vurderes å være utført med elementer av typen Multimur eller tilsvarende konstruksjon. Denne konstruksjonstypen er erfaringsmessig mer utsatt for fuktbelastning og råteskader enn mer moderne løsninger, og er en byggemetode som i dag i liten grad benyttes.

Det er registrert forhøyet fuktnivå og skader i konstruksjoner mot grunn, jf. punkt om drenering og fuktsikring. Forholdet indikerer fuktpåvirkning fra omkringliggende masser.

Ved vedvarende fuktbelastning er det risiko for videre nedbrytning av materialer, herunder utvikling av råteskader og andre følgeskader i konstruksjonen.

Grunnmuren er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er kledd inn både utvendig og innvendig. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til konstruksjonens faktiske tilstand, og det kan ikke utelukkes at det kan foreligge skader eller svekkelser i konstruksjonen som ikke er avdekket ved befaringen.

Det anbefales tiltak for å bedre drenerings- og fuktsikringsforholdene utvendig, samt utbedring av registrerte skader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 10 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten var snødekt på befaringstidspunktet. Terrengforhold og eventuelle avvik i terrengfall eller overflateforhold har derfor ikke vært mulig å vurdere.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengfall eller overflateforhold. Manglende vurdering kan medføre risiko for at vann ikke ledes bort fra bygningen, noe som kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre. Forholdet er ikke uvanlig for boliger oppført i den aktuelle perioden. Det kan derfor ikke utelukkes at radonkonsentrasjonen i inneluften kan overstige anbefalte grenseverdier. Måling av radonnivå anbefales for å avklare forholdet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Håndløper bidrar til økt sikkerhet ved bruk av trapp, og manglende håndløper vurderes som et sikkerhetsmessig avvik i forhold til dagens anbefalte løsninger.

Rekkverket på terrasse/balkong er målt til lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskrifter. Lav rekkverkshøyde kan innebære økt risiko for fallulykker.

Det er registrert åpninger i rekkverket i innvendig trapp som er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav. Større åpninger kan medføre økt risiko for at barn kan passere gjennom eller sette seg fast i rekkverket.

Avvikene er vurdert opp mot dagens forskriftskrav og sikkerhetsnivå. Det må påregnes tiltak dersom konstruksjonene skal oppgraderes til dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere. Boligen ligger innenfor radonaktsomhetsnivå moderat - lav.

Montering av håndløper på vegg i innvendig trappeløp anbefales for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket på terrasse/balkong bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fall.

Åpninger i rekkverket i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstillers dagens krav, for å hindre at barn kan passere gjennom eller sette seg fast, og dermed redusere risikoen for personskafe.

Bygninger på eiendommen

Halvpart av dobbelgarasje, plass nr 18.



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Vedlikehold av garasjene omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med veggkonstruksjonen utført i bindingsverk med liggende utvendig trekledning. Bindingsverkskonstruksjonen går helt ned i bakken. Taket er utført som saltak teknet med takstein. Takrenner og nedløp er utført i metall. Garasjeport er utført i treverk. Garasjen er delvis oppgruset innvendig.

Garasjen fremstår med enkel standard i henhold til konstruksjonstype og alder.

I henhold til borettslagets vedtekter omfattes garasjen av borettslagets vedlikeholdsplikt.

Selger opplyser at borettslaget har planer om utskifting av garasjeporter på garasjene i nær fremtid. Opplysningen er gitt av selger og er ikke verifisert ved skriftlig dokumentasjon ved befaringstidspunktet.

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

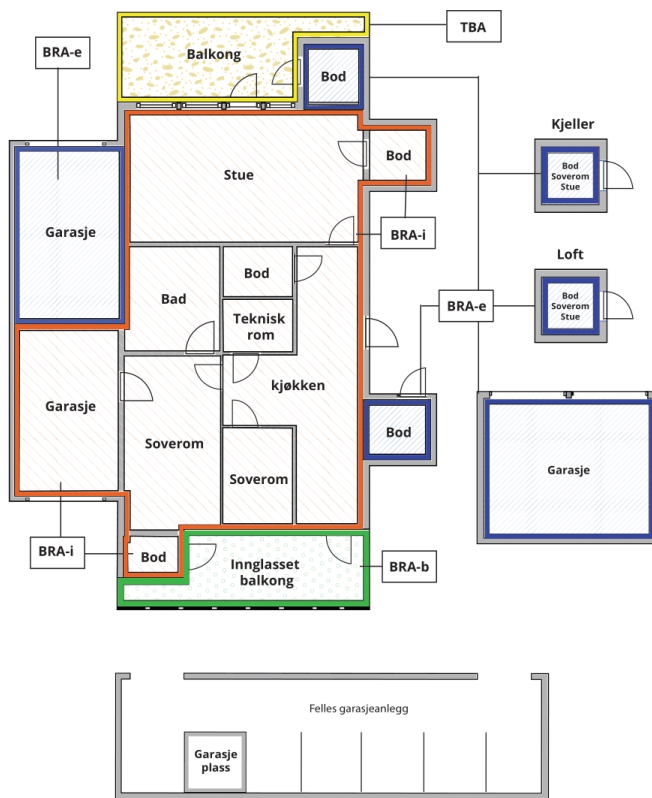
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	50	5		55	30
Kjeller	69	4		73	
SUM	119	9			30
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, spisestue	Utvendig bod	
Kjeller	Vindfang, bod, soverom, gang, kjellerstue, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, toalettrom	Utvendig bod	

Kommentar

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

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

Det er foretatt stikkmålinger av takhøyder i boligen.

I kjeller er takhøyden målt til ca. 239–242 cm.

I 1. etasje med skrå himling er takhøyden målt til ca. 221–266 cm.

Målingene er utført som orienterende stikkmålinger på tilgjengelige steder ved befaringstidspunktet. Mindre avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Halvpart av dobbelgarasje, plass nr 18.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Andelen disponerer halvpart av dobbelgarasje i borrettslaget. Selger opplyser at dette er garasje plass nr.18.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	113	15
Halvpart av dobbelgarasje, plass nr 18.	0	16



Kommentar

Kjedehus

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

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

Halvpart av dobbelgarasje, plass nr 18.

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Stein Vangen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Skogstien 13

Hjemmelshaver

Kommentar

Areal for matrikkelen gjelder for hele borettslagets eiendom.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Al Rambekk I Borettslag	953342278		Gjøvik Omegn Boligbyggelag	Marit Skumsrud Vangen' bo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
31	359 395 23.02.2026

Kommentar

Totale fellesutgifter kr 8095,-. Felleskostnader kr 5559,-. Andel renter kr 1548,-. Andel avdrag kr 988,-. Borettslaget har planer om drenering og nye ytterdører med oppstart i 2026 som vil føre til låneopptak og økte kostnader for beboerne. Opplysninger tilknyttet fellesgjeld og fellesutgifter er basert på informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Skogstien i Gjøvik kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med eneboliger, rekkehus og tilhørende garasje- og carportløsninger. Boligen er tilknyttet borettslag med interne adkomstveger og felles utearealer.

Området fremstår som rolig og etablert med begrenset gjennomgangstrafikk. Det er gang- og sykkelavstand til skole, barnehage, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud. Gjøvik sentrum ligger innen kort kjøreavstand og tilbyr et bredt utvalg av handel, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet med tilgang til turterreng og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2020–2032 for Gjøvik kommune (planID 3407 KP2020-2032). I kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplan Rambekk – Vindingstad (planID 3407 05020082). I reguleringsplanen er området regulert til B1 – boligområde for småhusbebyggelse.

Opplysningene er basert på tilgjengelige plandata ved befaringstidspunktet. Eventuelle reguleringsbestemmelser og begrensninger fremgår av gjeldende planverk og tilhørende bestemmelser.

Om tomten

Tomten ligger i et borettslag og består av felles eiet tomteareal som disponeres av borettslagets beboere i henhold til gjeldende vedtekter og bruksordninger. Tomtearealet er i hovedsak opparbeidet med interne adkomstveger, parkeringsarealer, plenarealer og øvrige felles uteområder.

Terrenget i området fremstår som tilnærmet flatt til svakt skrånende. Uteområdene er opparbeidet og fremstår med normal standard i forhold til type bebyggelse og alder.

Boligen har adkomst via interne veger i borettslaget. Parkering skjer på opparbeidede parkeringsplasser/tilhørende garasje- eller carportløsninger der dette er etablert.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.03.2026	Energiattest for boligen utarbeidet av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	06.03.2026	Brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.03.2026	Selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.03.2026	Opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	06.03.2026	Grunnbokutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	06.03.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	02.03.2026	Samsvarserklæringer selger har fremvist i forbindelse med mindre el-arbeider som har vært utført.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.03.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.03.2026	Tegninger for boligen og garasjen.	Gjennomgått		Nei
Vedtakter	06.03.2026	Vedtakter for borettslaget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	
2	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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



Adresse

Skogstien 13, 2817 GJØVIK

Dato for energimerking

06.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267111

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

155641894

Gårdsnummer

59

Bruksnummer

50

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1977

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

128,0 m²

Oppvarmet bruksareal

119,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

277,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

332,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 099 kWh



Skogstien 13, 2817 GJØVIK



Detaljering

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



Skogstien 13, 2817 GJØVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Skogstien 13, 2817 GJØVIK

25 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skogstien 13	Skogstien 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Min mor kjøpte boligen 6. november 2000

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86183779

Informasjon om selger

Selger

Vangen, Stein

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2003

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Antar det ble gjort 2003, - finner anbudene men ikke kvitteringen. Finner kvittering for omgjørning av vaskerom. Finner kvittering fra Knut Malmberg AS datert juni 2003 på 49.878 - gjelder både bad og vaskerom (delt?)

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Antar Knut Malmberg AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved rydding av dødsbo finner vi fuktskader i kjellervegg mot tomt. Meldt GOBB som sier dette er en erkjent mangel på drenering i området og at reparasjonen derfor er en sak for boligbyggerlaget. Mellom 2 -3 meter der det er merker på nedre del av panel, gulvlist og parkett. Min mor har neppe sett dette, og det var heller ikke observert ved kartlegging av fuktskader gjennomført av GOBB i senere tid.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Boligbyggerlaget stod for utskiftning av takene.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke. engasjert av Rambekkl



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Alle fasader ble malt i regi boligbyggerlaget

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke. Engasjert av Rambekk 1

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Borettslaget fra 1977 har manglende/svak drenering. Flere hus plages med fuktinntregning i kjeller. Særlig etter ekstremvær (Hans)

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se kommentar ovenfor om fuktskade i "hall/kjellerstue" mot yttervegg. Skaden er meldt GOBB / Rambekk 1 og skal utbedres av dem.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



- 10.1.2 **Årstall**
2008
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Instrallasjon soverom 1 og 2. Omlegging av installasjon utebod. Ordnet jording i S-skap for kurs 5 (6.563)
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Lundby Elektriske
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**
2008
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Opplegg ovn WC
- 10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sentrum Installasjon
- 10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.3.2 **Årstall**
2006
- 10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Feste stikk i benk
- 10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sentrum Instalklasjon AS
- 10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.4.2 **Årstall**
2020
- 10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Koble om lys soverom (7.905,10)



10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel Sentrum Installasjon

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2015

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Rehabilitering sikringssskap 8 kurser, Overspenningsvern. Metallramme. (6.952,00)

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sentrum Installasjon

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**

2012

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Flytting av el-kabel på soverom

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

alfa installasjon

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**

2010

10.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montering av ny varmeovn og stikk på stue.

10.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lundby Elektriske AS

10.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.8.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.8.2 **Årstall**



2006

10.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Opplegg nytt kjøkken.

10.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sentrum Installasjon AS

10.8.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.9.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.9.2 **Årstall**

2005

10.9.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Skifte stikkontakt i garasje

10.9.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sentrum Installasjon

10.9.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.10.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.10.2 **Årstall**

2003

10.10.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

El-Opplegg på bad

10.10.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sentrum Installasjon

10.10.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.11.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.11.2 **Årstall**

2003

10.11.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Opplegg oppvaskmaskin

10.11.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Sentrum Installasjon AS

10.11.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.12.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.12.2 **Årstall**

2002

10.12.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montering av stikk for sentralstøvsuger

10.12.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lundy Elektriske AS

10.12.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.13.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.13.2 **Årstall**

2002

10.13.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Demontert benkarmatur og stikk, montert ny benkarmatur. Flyttet stikk ved kjøleskap og stue

10.13.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lundby Elektriske AS

10.13.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2015



- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skifte av V.V.Bereder
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Knut Malmberg AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.2.2 **Årstall**
2006
- 13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Utplugging av kjøkken (2.789)
- 13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Knut Malmberg AS
- 13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 13.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.3.2 **Årstall**
2004
- 13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skifte servantbatteri og utekran
- 13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Knut Malmberg AS
- 13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 13.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.4.2 **Årstall**
2003
- 13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Koble oppvaskmaskin
- 13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Knut Malmberg AS
- 13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

13.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.5.2 **Årstall**

2003

13.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Faktura etter tilbud på omgjøring av vaskerom (49.878,50) DVS BAD og VASKEROM

13.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Knut Malmberg AS

13.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2006

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Kleberovn OCTO-50-4 seksjoner (kr 18.320) montert av murmester for 2.857

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Murmester Tore Svendsen

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2003

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært Ufaglært

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

Jøtul Peisovn F250 grå lakk

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jan Payberg, Kapp ?

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert klebersteinsovn i kjellerstue/hall. Også motert rentbrennende peis i stue.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skal ha vært en rotteplage som innebærer forbud mot mating av fugler.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tidligere nevnt fukt i kjellervegg/gulv meldt GOBB og skal utbedres for deres regning.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fuktskader pga mangeldende drenering. Kjenner ikke til spesielle mugg eller sopp-problemer.



Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Drenering av borettslaget. Borettslaget har også tatt over ansvaret for vedlikehold av garasjer.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Min mor har hatt en enorm gåpåholdning som innebærer at hun har småsnekret og selv montert kjøkken. Men hun har ikke etter hva jeg vet gjort noe som rettslig krever fagfolk.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

2002 Foma sentralstøvsuger, Michaels` s Montering og Service

2004 Markise fra Kjells Markiser.

2006 Terassebord

2006 Møbler, benkeplater og vasker fra Kjøkkenhuset AS (7.529,76 + 25.063,27) J.K.E Rondo melamin. Kjøkkenvifte BEHA

2007 Masseutskifting gårdsplass, Gjøvik Graveservice 13.235

2009 oppgrusing av innkjørsel, Gjøvik graveservice.

2009 Montert herdet glass på veranda.

2012 ? Stod borettslaget for utskifting av vinduer. Muligens vindspærre sammen med skifte av panel. Muntlig overført.

2012 Fornyelse av markiser fra Kjells Markiser (notater)

2015 Alarm fra Verisure



2016 Forelengelse av veranda langs stuevegg med ny utgang mot plen.
2017 Forlenget benk med skap under på kjøkken
2019 Ny FOMA sentralstøvsuger (desember) i følge notater.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67634666

Egenerklærings skjema

Name

Stein Vangen

Date

2026-02-25

Identification



Stein Vangen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Stein Vangen

25/02-2026
16:23:00

BankID OIDC
High

Vedtekter

for AL Rambekk 1 borettslag, organisasjonsnummer 953 342 278, tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag.

Vedtektene ble vedtatt på konstituerende generalforsamling 25.10.1976, sist endret på generalforsamling, den 22.10.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AL Rambekk 1 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 og melding via telefonapplikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om borettslag § 5-6, bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr. punkt 1-1.

(4) 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.

(5) 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 4-3.

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) Nekte 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.

(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.

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) 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(4), 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 på boligbyggelagets nettsider, 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 svalganger, trapper, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, boder, garasjer, parkeringsplasser 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, hekk, boder, garasjer, carport, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på

grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Husdyrhold

Husdyr er tillatt under forutsetning av at dyreholdet ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre andelseiere. Ethvert husdyrhold skal godkjennes av styret.

4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - 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.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Tilbygg/påbygg/terrasser/installasjoner, med unntak av garasjer, som opprinnelig ikke tilhørte boligen, eller som opprinnelig ikke var ferdigstilt fra byggherrens side, har andelseier alt ansvar for.

Det være seg vedlikehold, reparasjon og utskifting.

Dersom andelseierens tilbygg/påbygg/terrasser/installasjoner medfører ekstra arbeid og kostnader i forhold til utøvelse av borettslagets vedlikeholdsansvar, skal disse dekkes av andelseier.

Dette er uavhengig av om tilbygget/påbygget/terrassen/installasjonen er behandlet og godkjent av styret.

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

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

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

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

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, jfr. punkt 5-1 om andelseiers vedlikeholdsansvar, og skaden oppstår som følge av mangelfullt vedlikehold eller uaktsomhet 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.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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.

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

9-3 Møteform

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

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

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

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

9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig

kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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 fra 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) Foruten saker som nevnt i punkt 9-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR RAMBEKK I BORETTSLAG

Vedtatt på Generalforsamling i borettslaget den 29. april 2009.

Generelt

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

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

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

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

Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

Søppel

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

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

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

Bilkjøring og parkering

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

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

Dyrehold

Borettslaget har ikke egne regler for dyrehold.

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

Vedrørende salg av andel i Skogstien 13, Rambekk 1 borettslag

Styret ønsker med dette å informere om forhold som er relevante for salget av Skogstien 13, og som megler/selger kan inkludere i salgsoppgaven.

1. Registrerte forhold knyttet til fukt

Styret er kjent med at det er påvist fuktproblematikk i boligen, og dette vurderes å ha sammenheng med drenering som er på overtid rundt den aktuelle boenheten.

2. Planlagt drenering

Drenering av Skogstien 13 er lagt inn i borettslagets dreneringsplan og vil bli utført i løpet av planperioden.

Tidspunktet er ikke eksakt fastsatt, men boligen er prioritert innenfor prosjektet.

3. Utbedring av innvendige skader

Styret gjør oppmerksom på at:

- Innvendige utbedringer kan først utføres etter at dreneringen er gjennomført.
- Borettslaget dekker riving, tørk og gjenoppbygging av de bygningsdelene som er dokumentert fuktskadet som følge av dreneringsproblematikk.
- Materialer og overflater som ikke er skadet, dekkes av andelseier selv.

4. Forsikring

Styret informerer om at skader som skyldes drenering på overtid normalt ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring. Dette kan derfor ikke regnes som en forsikrings sak.

5. Forpliktelse uavhengig av styreendringer

Dette er et vedtatt tiltak i borettslaget, og forpliktelsen følger borettslaget som juridisk enhet. Eventuelle styreskifter vil ikke påvirke rettighetene som gjelder denne boligen.

Dette skrivet gjelder kun for salget av Skogstien 13.

For spørsmål kan megler kontakte styret.

Med vennlig hilsen

Styret i Rambekk 1 borettslag

Gjøvik 12. mars 2026



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 50	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Skogstien 13, 2817 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	AL RAMBEKK I BORETTSLAG, Postboks 1227, 2806 GJØVIK			



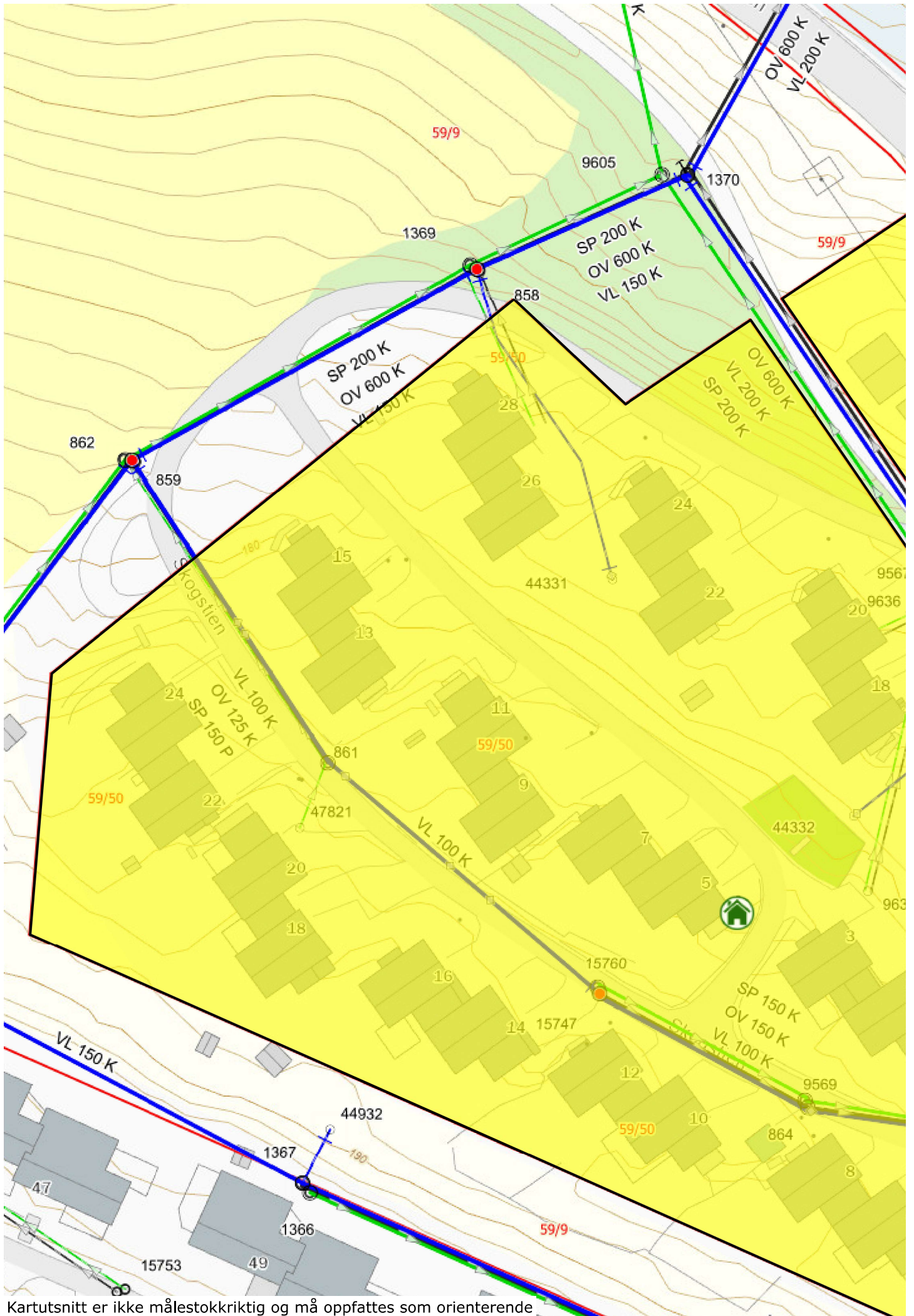
**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 23/2-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Skogstien 13

Nabolaget Fruset/Bøle - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Vindingstad skole	4 min 🚶
Linje B41, 421	0.3 km
🚶 Gjøvik stasjon	8 min 🚶
Linje R30, R30x	3.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min 🚶

Skoler

Vindingstad skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
270 elever, 20 klasser	0.5 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)	21 min 🚶
91 elever, 9 klasser	1.8 km
Kopperud skole (1-10 kl.)	4 min 🚶
424 elever, 30 klasser	2.1 km
Gjøvikregionen International School (...)	6 min 🚶
183 elever, 10 klasser	2.6 km
Gjøvik videregående skole	10 min 🚶
1050 elever	4.3 km
Raufoss videregående skole	17 min 🚶
450 elever	13 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

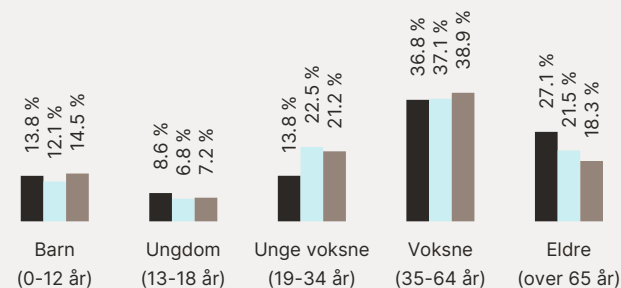


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

Dagligvare

Rema 1000 Kopperud	17 min 🚶
PostNord	1.3 km
Coop Extra Kirkeby	15 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

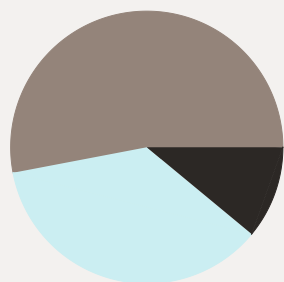
Vindingstad idrettsplass 6 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km

Bøle nærmiljøanlegg 'Garasjeba...' 11 min
Ballspill 0.9 km

Trento Gjøvik 8 min

MOVA Gjøvik sentrum 8 min

Boligmasse



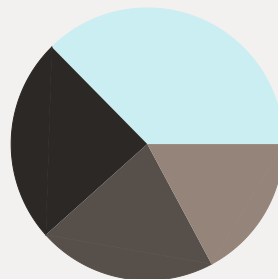
11% enebolig
36% rekkehus
53% annet

Varer/Tjenester

CC Gjøvik 8 min

Vitusapotek Sørbyen 15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

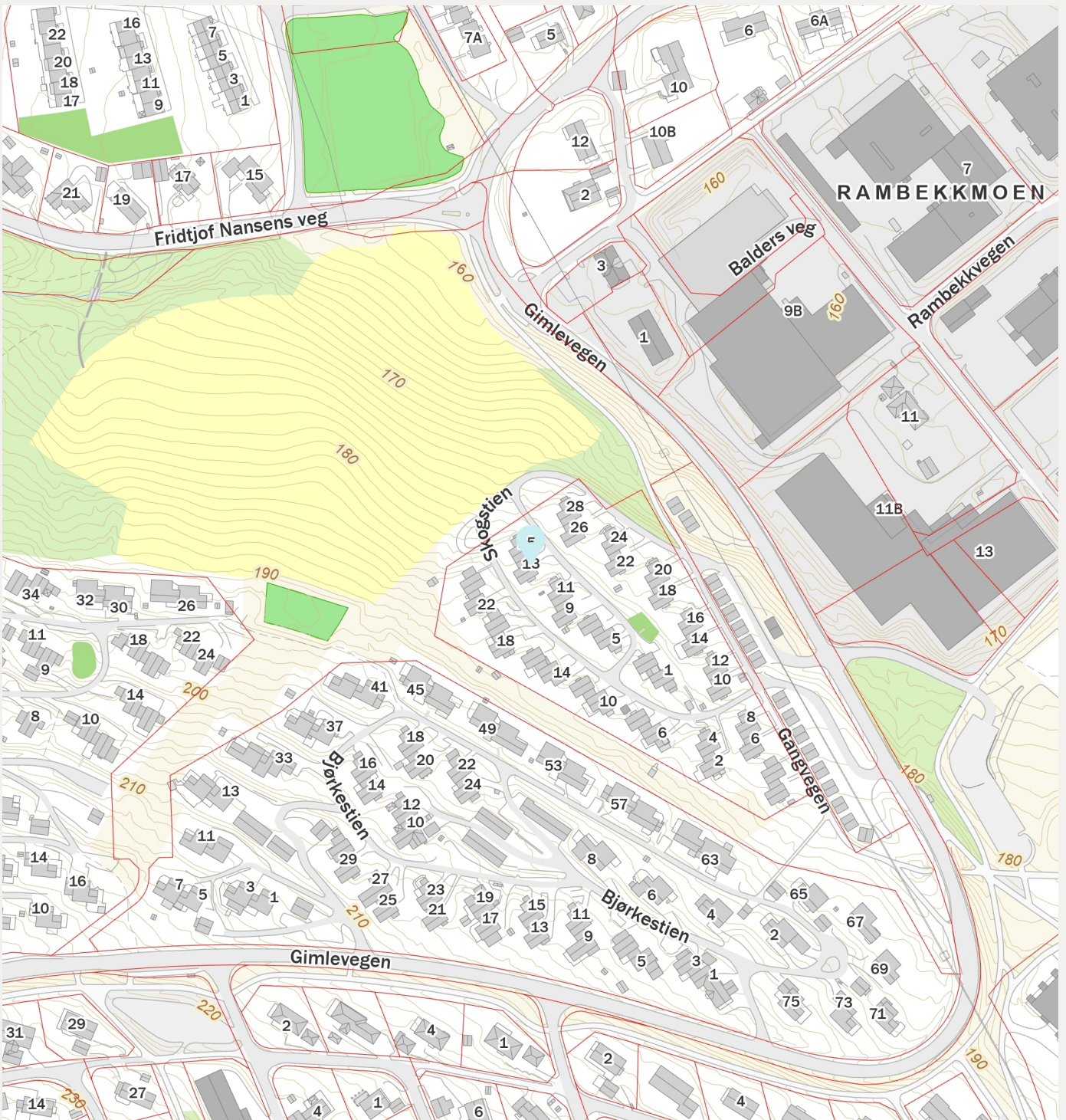
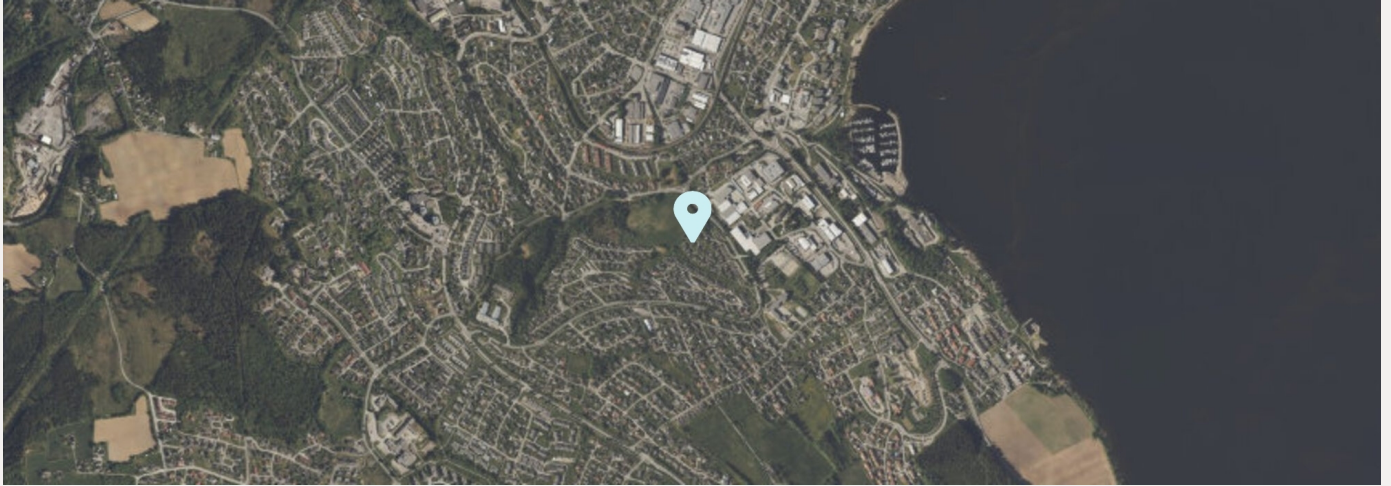


0% 48%

Fruset/Bøle
Gjøvik
Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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