

A two-story house with green horizontal siding and white window frames. It features a covered front porch with white columns and a white door. Three white mailboxes are mounted on the wall under the porch. The house has a dark roof with two chimneys. The sky is blue with light clouds.

aktiv.

Granstien 16, 2817 GJØVIK

**Moderne, oppusset rekkehus med  
praktisk planløsning -  
familievennlig beliggenhet - fine  
uteområder**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Ida E. Torneby

**Mobil** 954 52 523

**E-post** ida.torneby@aktiv.no

### Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 61 705,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 451 705,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 433,-  
**Selger:** Stian Olai Hansen  
Rebecca Hagen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 96/118 kvm  
**Tomtstr.:** 50238.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 101, bnr. 53  
**Andelsnr.:** 21  
**Oppdragsnr.:** 1209250198

# Ditt nye hjem?

## VELKOMMEN TIL GRANSTIEN 16

- Et Lekkert oppusset rekkehus over to plan med flislagte terrasser, utgang til hage og en svært barnevennlig beliggenhet.

Her får du et hyggelig og innbydende hjem med moderne uttrykk, to soverom, delikat bad og praktisk wc-rom. Kjøkken, spiseplass og stue ligger i åpen løsning, fint for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse og en liten hage. Boligen har en svært barnevennlig beliggenhet med liten lekeplass like ved, og kort vei til skole, barnehage og turområder.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 56  |
| Egenerklæring .....     | 85  |
| Energiattest .....      | 90  |
| Nabolagsprofil .....    | 97  |
| Budskjema .....         | 113 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA - e: 22 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 118 m<sup>2</sup>

TBA: 46 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken, entré, bod, toalettrom.

BRA-e: 22 m<sup>2</sup>

Bod 2, garasje.

2. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup>

Soverom 1, soverom 2, bad, gang.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m<sup>2</sup>

Terrasse

2. etasje

6 m<sup>2</sup>

Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,37m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,38m.

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



**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

50238.4 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt som er flat, skrånet, og opparbeidet med plen og beplantning.

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

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

**Beliggenhet**

Rekkehuset har en attraktiv beliggenhet på Kopperud i sørbyen i Gjøvik, et etablert og populært boligområde kjent for sitt gode nærmiljø. Her bor man i rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Fra eiendommen er det gangavstand til Kopperud skole, og i nærområdet finner du flere barnehager, et stort pluss for familier med små barn. Like i nærheten ligger også flotte tur- og rekreasjonsområder med lysløype, lekeplasser og store grønne friområder som innbyr til aktivitet året rundt. Dagligvarebutikk finnes i gangavstand, og det er kort kjøretur til Gjøvik sentrum hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og øvrige servicetilbud. Området har god kollektivdekning og enkel adkomst til hovedveier,

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

**Adkomst**

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

**Bebyggelsen**

Det er boligbebyggelse i området rundt.

**Bygningssakkyndig**

Ola Kjeldsberg

**Type takst**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Iht. tilstandsrapport datert 30.10.2025 av Ola Kjeldsberg

Boligen er fra 1974 og oppgradert i 2021.

Normal standard og god planløsning.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Liggende utvendig trekledning.

Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Adkomst til loft fra luke.

Luftespalter/ventiler ved raft.

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Profilert ytterdør i treverk med med 2-lags energiglass.

Verandadører i treverk med med 2-lags energiglass.

Terasse foran hovedinngang: Utført i trekonstruksjoner. Fliser på gulv.

Terasse med utgang fra stue, delvis overbygget. Utført i trekonstruksjoner. Fliser på gulv.

Terasse/ balkong med utgang fra soverom i 2. etasje: Utført i trekonstruksjoner.

Trapp foran inngangsparti i betong.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i selgers egenerklæring.

## Innhold

Bolig over to plan:

1. etasje inneholder stue, kjøkken, wc-rom, gang og bod. Flislagt terrasse ved inngangsparti, samt en større flislagt terrasse med utgang fra stue.

Bod i forbindelse med inngangspartiet.

2. etasje inneholder bad og to soverom, hvor det ene har utgang til balkong.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

## Standard

Her bor du i et hyggelig og etablert boligområde med kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og flotte turområder. Dagligvarebutikk finnes også like i nærheten, og det

er kort vei til sentrum med alt av servicetilbud.

Rekkehuset fremstår med et moderne uttrykk og lune fargetoner som gir en trivelig og god atmosfære. Den åpne løsningen mellom kjøkken, spisestue og stue skaper et sosialt oppholdsrom med god plass til både hverdag og selskap. Kjøkkenet er smakfullt innredet i vinkel med integrerte hvitevarer. Både ved inngangspartiet og fra stuen har du utgang til fine uteplasser hvor du kan nyte solen fra morgen til kveld.

Her er det godt med lagringsplass, både innvendig og i utvendig bod.

Tomten er pent opparbeidet med plen, og borettslaget har et trivelig nærmiljø med gangstier, lekeplasser og grøntområder.

Dette er en bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og en svært attraktiv beliggenhet, perfekt for deg som ønsker et hjem med god plass og kort vei til alt du trenger i hverdagen.

#### KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum i sort kompositt, med ett-greps blandebatteri.

Integrert komfyr, koketopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Ventilator med kullfilter/omluft integrert i koketopp.

#### BAD/ VASKEROM:

Himling: Malte glatte plater.

Vegg: Fliser.

Gulv: Fliser, med varme.

Rennesluk i plast.

Baderomsinnredning med profilerte fronter.

Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap over.

Vegghengt toalett.

Dusjhjørne med glassdører.

Avsatt plass til vaskemaskin.

Mekanisk ventilasjon, med ventil på vegg.

#### TOALETTROM:

Himling: Glatte malte plater.

Vegg: Fliser.

Gulv: Fliser.

Innredning med glatte fronter.

Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett.

#### INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Laminat. Fliser.

Vegg: Malte glatte plater. Trespiler.  
Himling: Malte glatte plater.  
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.  
Murt pipe, antatt teglstein.  
Innvendig trapp mellom etasjer i treverk.  
Rekkverk i glass og metall.  
Malte profilerte innvendige dører.

#### DIVERSE UTSTYR:

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Synlige avløpsrør i: Plast.

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

Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.

Oppvarming med varmepumpe luft/luft.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i skap på soverom i 2. etasje.

Waterguard er montert under bereder.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert i bod.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

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

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

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



Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Utvendig vedlikehold og oppgraderinger skjer normalt i regi borettslaget.

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.  
For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

**PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:**  
Ingen punkter registrert.

**PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:**

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Det er avvik:

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe er ikke i bruk, men om den skal tas i bruk igjen, anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/feiervesen.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må avvik utbedres. Rekkverk anbefales ført helt frem til trappeløp.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt. Slitte og misfargede fuger er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft under dør anbefales etablert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

**Modernisert/Påkostet år**

2021

### **Parkering**

Hver leilighet disponerer en garasje/ carport iht ordensregler.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

86154023

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming består av strøm. Varmepumpe luft/luft.

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

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

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn: 17.10.2023. Utført.

Siste dato for feiing: 21.05.2025. Utført.

### **Info strømforbruk**

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Borettslaget/Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 390 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres Al Nordby Borettslag.

### **Formuesverdi primær**

Kr 706 132

### **Formuesverdi primær år**

2023



**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 824 527

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Faste løpende kostnader:

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

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Inkl i felleskostnader er renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, forsikring og utvendig vedlikehold av bygg, administrasjonskostnader, eiendomsskatt, kabel-tv/ bredbånd, felles strøm (bl.a. gatelys), gressklipping av fellesarealer, snøbrøyting og strøing, forretningsførsel mv.

Felleskostnader:

Felleskostnader 5 086

Avdrag lån à-konto 3 -586

Avdrag lån à-konto 586

Renter lån à-konto -2 018

Renter lån à-konto 2 018

Renter 274

Avdrag 73

Det gjøres oppmerksom om at TV/og internett inkludert i felleskostnadene er grunndekningen, men at hver enkelt husstand har mulighet til å oppgradere denne om de ønsker det.

Dette vil da føre til ytterligere fakturering.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 433

**Andel Fellesgjeld**

Kr 61 705

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

31.10.2025

**Kommentar fellesgjeld**

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

Borettslaget er et IN-lag hvilket innebærer at andelseieren kan innfri hele eller deler av sin fellesgjeld på et ordinært låneforfall.

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 73

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 274

**Andel fellesformue**

Kr 83 928

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Nordby Borettslag A/I

**Organisasjonsnummer**

950269391

**Andelsnummer**

21

**Om borettslaget**

Styrets rapport for Nordby Borettslag 2024:

De viktigste sakene som er ferdig behandlet er:  
Gjenoppbyggingen av Rognstien 13-18 etter brannen.

De viktigste saker under behandling er:  
Maleprosjektet og ferdigstille brannsikring av loft.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 61778195142, Nordea Bank Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.10.2025: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 114

Saldo per 31.10.2025: 46 497 817

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 31.03.2054 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 460 873

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 456 120

Flytende rente

Lånummer: 60308128396, Nordea Bank Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.10.2025: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 31.10.2025: 6 479 046

Andel av saldo: 61 705

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 30.06.2055 )

Flytende rente

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Leverandør av sikring:

Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS (v/Klare Finans AS)

Varighet av avtalen/ oppsigelsesvilkår:

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

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

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

### **Forkjøpsrett**

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

Ved bruk av forkjøpsretten tilkommer et gebyr på kjøper på kr. 8.212,50,-. Ta kontakt med megler eller GOBB for nærmere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

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

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

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget uten godkjennelse fra styret.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det er pliktig medlemskap i Gobb for andelseier(ne). Kjøper må selv melde seg inn i GOBB og betale medlemskontingenten.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Gobb Bolig AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 101, bruksnummer 53 i Gjøvik kommune. Andelsnr. 21 i Nordby Borettslag A/l med orgnr. 950269391

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Ingen rettigheter registrert på andelen.

3407/101/53:

02.11.1973 - Dokumentnr: 7798 - Rettigheter iflg. skjøte

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

Rettighetshaver: Telenor

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

Med flere bestemmelser

04.11.2022 - Dokumentnr: 1253609 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

22.10.1973 - Dokumentnr: 7404 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:101 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 83510 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:101 Bnr:53

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Bygningsnr. 155715162 - Rekkehus

Det er mottatt midlertidig brukstillatelse for Granstien 15-21 i dokumenter oversendt fra kommunen. Datert 27/8-1973.

Det er mottatt ferdigattest for oppføring av fellesgarasje i dokumenter oversendt fra kommunen. Datert 12.09.2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk med unntak av at et soverom er utvidet, slik at det nå er to soverom istedenfor tre.

Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

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

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Kommentar fra kommunen:

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank.

Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

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

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse

Bestemmelsesområde

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplan (RP) 3407 05020063 Øvre Vindingstad. Endelig vedtatt arealplan, med vedtaksdato 20.12.1972.

Formål:

Arealformål: Konsentrert småhusbebyggelse

U-grad

Felt: Brill

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

Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad fra kommunen:

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.



## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

10 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 390 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 400 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 403 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt vederlag tilsvarende 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 40.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kenneth Stensrud  
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF  
kenneth.stensrud@aktiv.no  
Tlf: 902 28 070

### **Ansvarlig megler bistår av**

Ida E. Torneby  
Eiendomsmeglerfullmektig  
ida.torneby@aktiv.no  
Tlf: 954 52 523

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

13.11.2025









Lun og innbydende stue.







Spisestue i åpen løsning mellom kjøkken  
og stue.





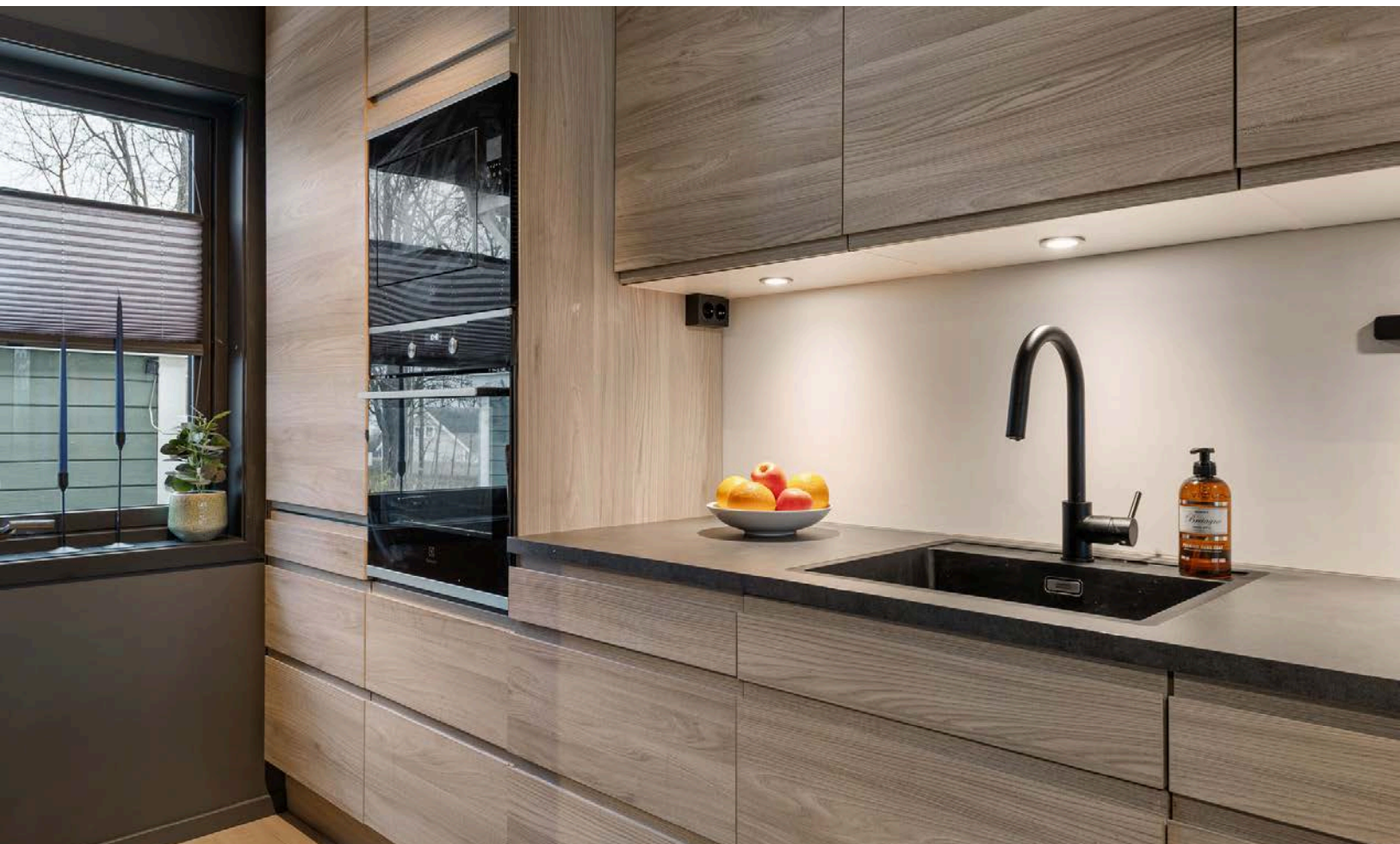








Stilrent kjøkken med god benkeplass og  
integreerte hvitevarer.







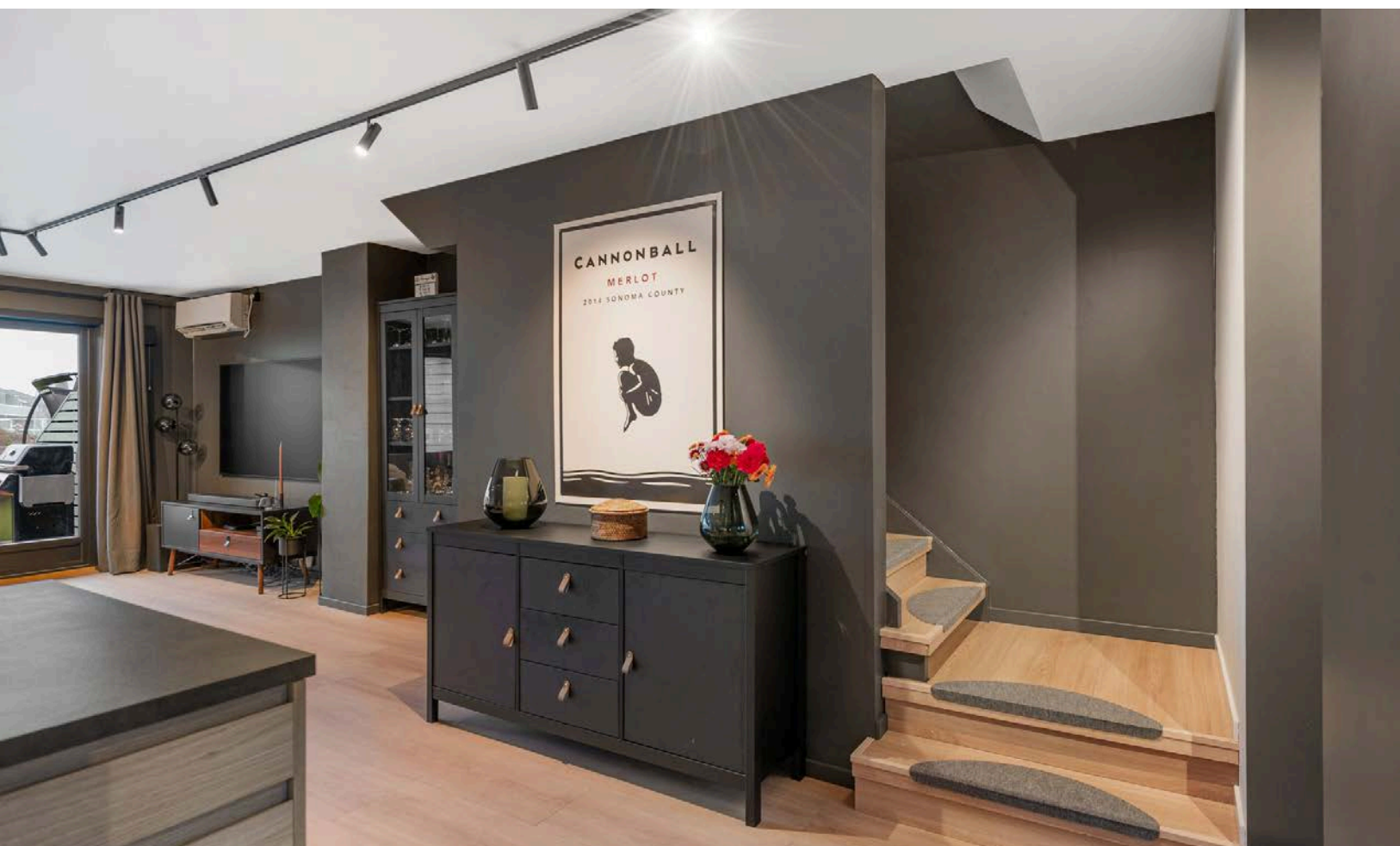




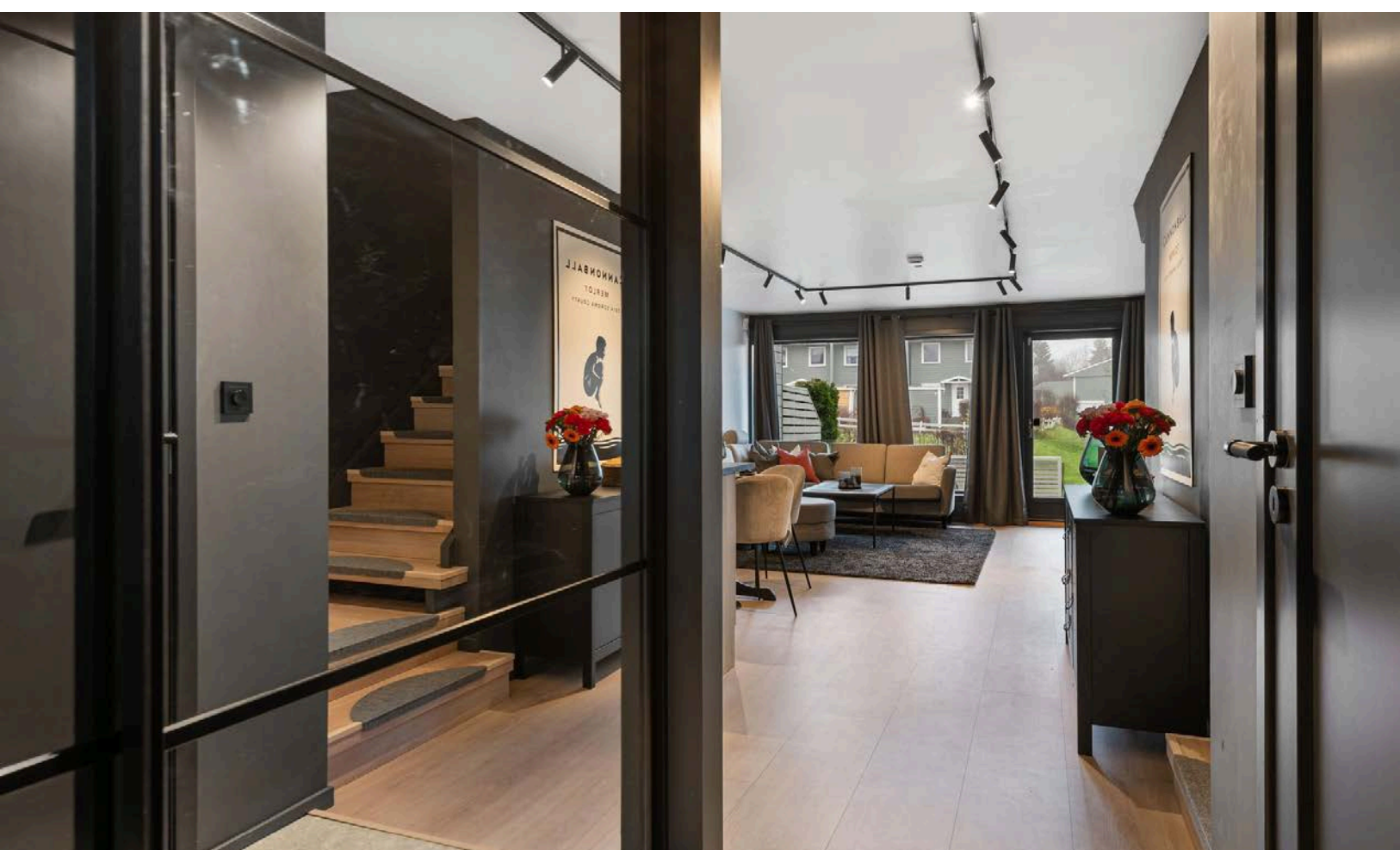


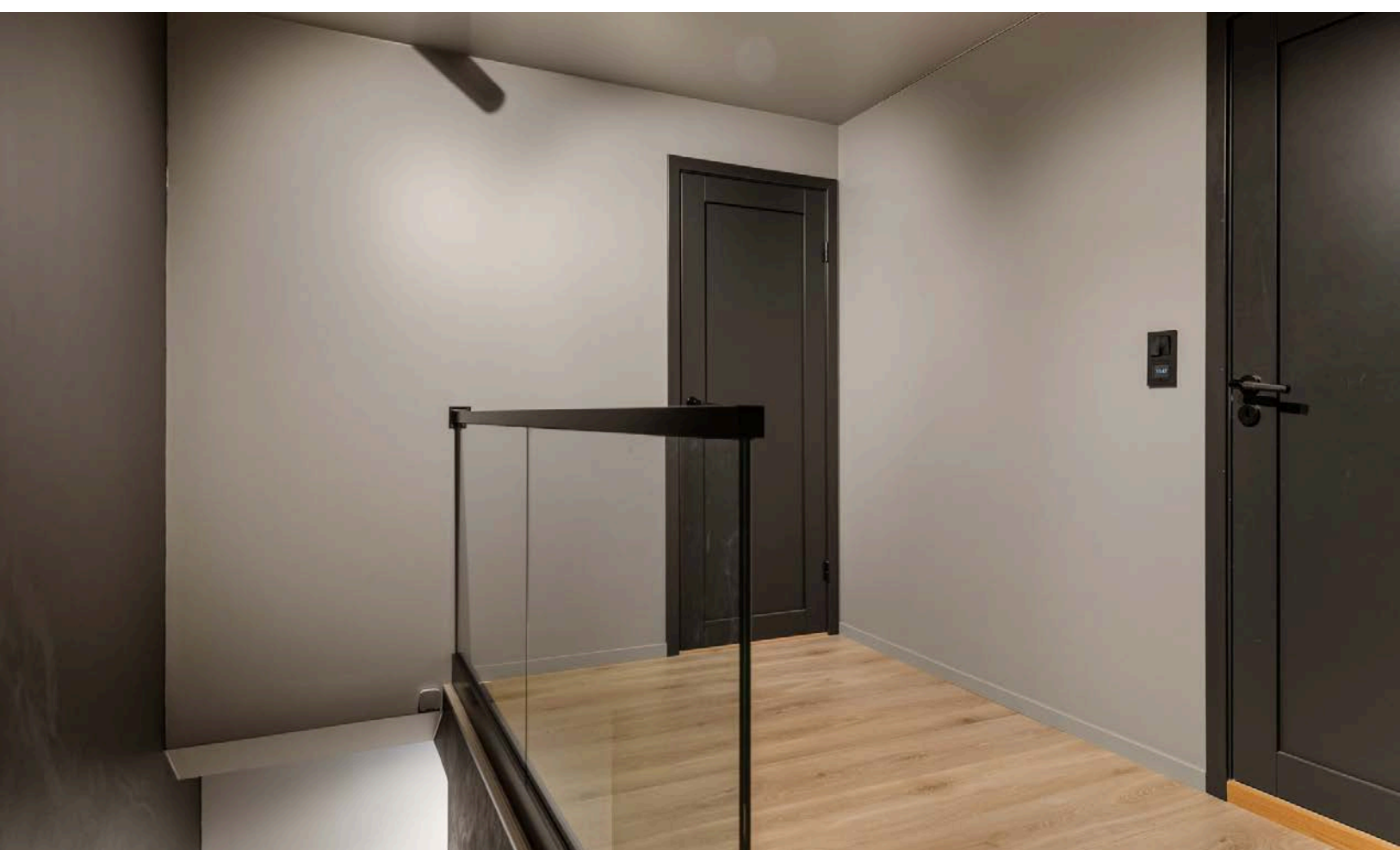










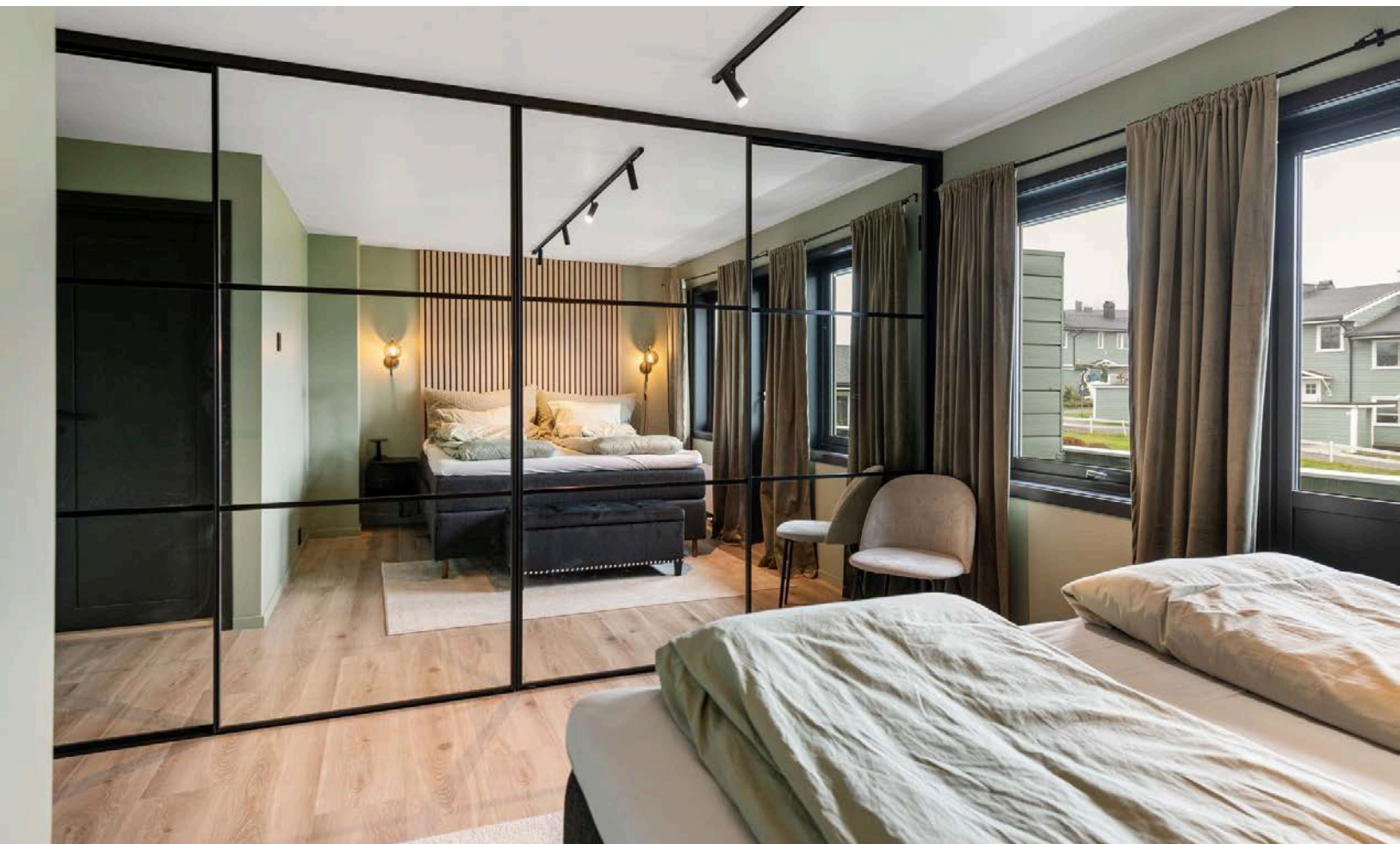






Ett av to soverom i andre etasje.







Begge soverommene er i andre etasje, og har en god størrelse.









Lekker bad, med opplegg for vaskemaskin.

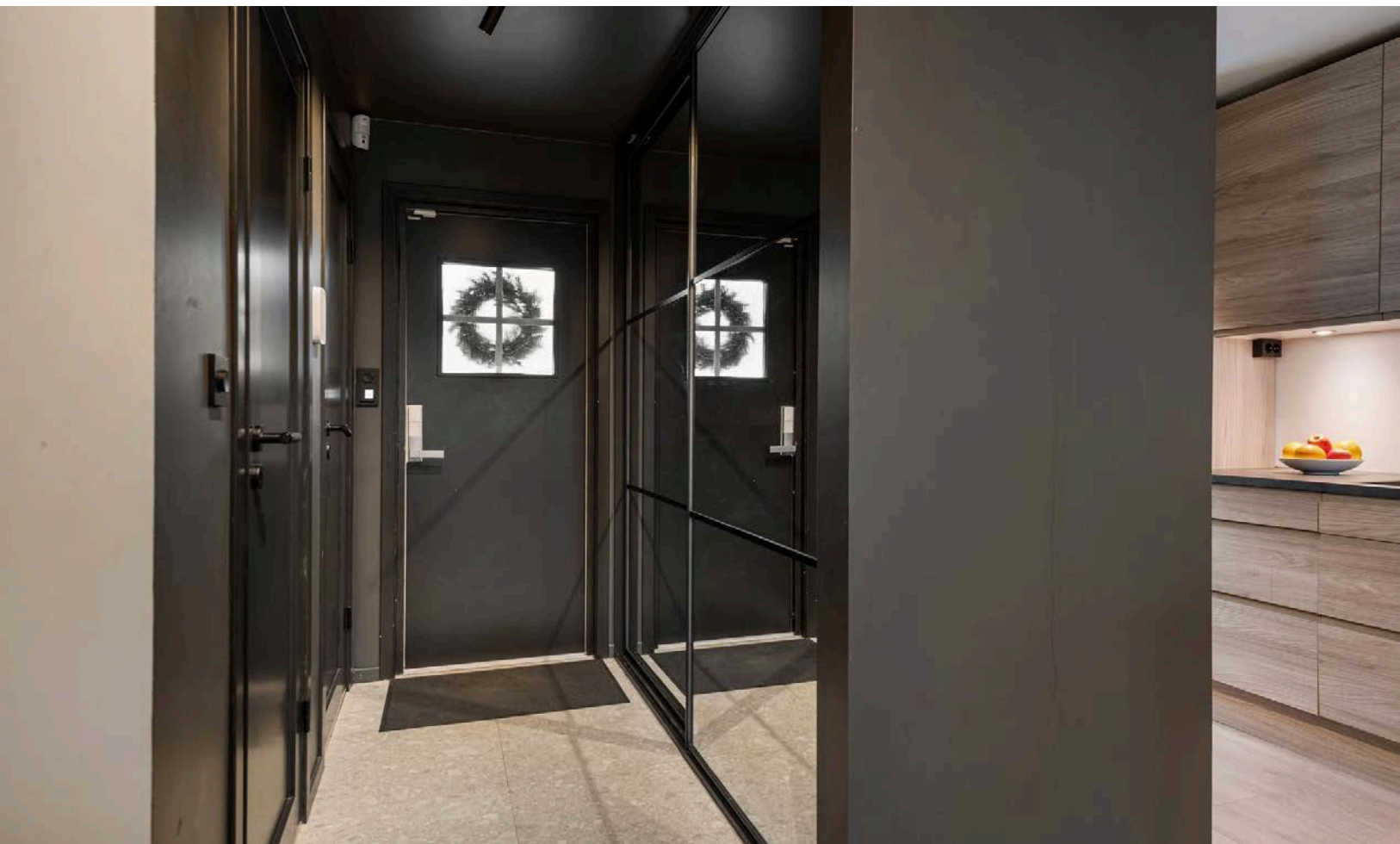




Et ekstra wc-rom i første etasje.



Velkommen inn!  
Praktisk skyvedørsgarderobe i gang.











Flislagt terrasse utenfor stue. Det hører også til en liten hage.







Balkong utenfor soverom i 2.etg., med utsikt over hageområdet.











Et hyggelig inngangsparti, med flislagt adkomst.  
Her er det også en utebod.









Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Granstien 16, 2817 GJØVIK

 GJØVIK kommune

# gnr. 101, bnr. 53

# Andelsnummer 21

**Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 22537-1088

Referansenummer: CT2862

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingenør: Ola Kjeldsberg



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

## Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

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

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

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

### Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## BEBYGGELSE:

Rekkehusleilighet med primær-areal på 94 m<sup>2</sup> over to plan.  
Terrasser på bakkeplan, og balkong med utgang fra 2. etg.  
Garasje.

## STANDARD:

Boligen er fra 1974 og oppgradert i 2021.  
Normal standard og god planløsning.  
Oppvarming består av strøm. Varmepumpe luft/luft. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Felles eiet tomt som er flat, skrånet, og opparbeidet med plen og beplantning.

## Rekkehus - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel.  
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vinds kier og toppbord i treverk.  
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning  
Kombinert kaldt loft og skråhimling.  
Adkomst til loft fra luke. Luftespalter/ventiler ved raft.  
Trevinduer med 2-lags energiglass.  
Profilert ytterdør i treverk med med 2-lags energiglass.  
Verandadører i treverk med med 2-lags energiglass.  
Terasse foran hovedinngang: Utført i trekonstruksjoner. Fliser på gulv.  
Terasse med utgang fra stue, delvis overbygget. Utført i trekonstruksjoner. Fliser på gulv.  
Terasse/ balkong med utgang fra soverom i 2. etasje: Utført i trekonstruksjoner.  
Trapp foran inngangsparti i betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Fliser.  
Vegg: Malte glatte plater. Trespiler.  
Himling: Malte glatte plater.  
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.  
Murt pipe, antatt teglstein.  
Innvendig trapp mellom etasjer i treverk. Rekkverk i glass og metall.  
Malte profilerte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Himling: Malte glatte plater.  
Vegg: Fliser.  
Gulv: Fliser, med varme.  
Rennesluk i plast.  
Baderomsinnredning med profilerte fronter. Heldekkende servant

med ett-greps blandebeater. Speilskap over. Vegghengt toalett.  
Dusjhjørne med glassdører. Avsatt plass til vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon, med ventil på vegg.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskum i sort kompositt, med ett-greps blandebeater. Integrert komfyr, koketopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter/omluft integrert i koketopp.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.  
Himling: Glatte malte plater.  
Vegg: Fliser.  
Gulv: Fliser.  
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebeater. Vegghengt toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.  
Synlige avløpsrør i: Plast.  
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.  
Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.  
Oppvarming med varmepumpe luft/luft.  
Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert i skap på soverom i 2. etasje. Waterguard er montert under bereider.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.  
Sikringsskapet er plassert i bod.  
- Røykvarsler  
- Brannslukningsapparat

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er flat og skrånet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

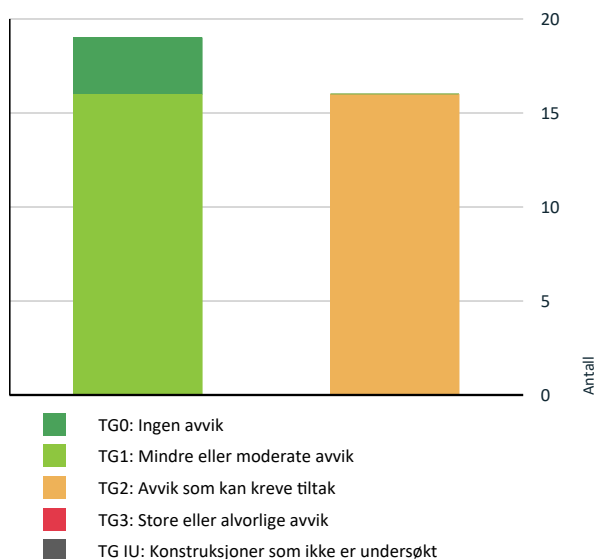
## Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

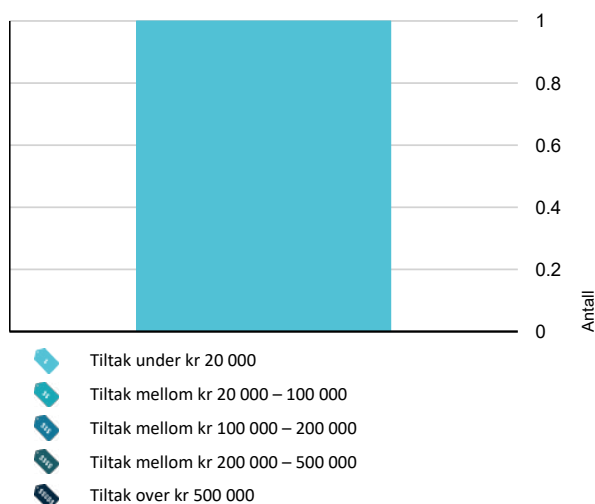
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## 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.

### Rekkehus

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.



##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.



# Sammendrag av boligens tilstand



## Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

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



## Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

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



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



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

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



## Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik:

Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt. Slitte og misfargede fuger er registrert.



## Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør.

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

## Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

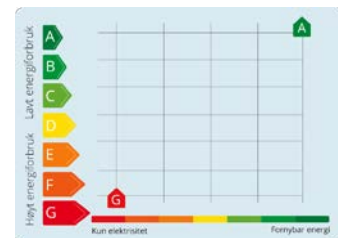
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

### Oppvarmingskarakter:

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

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





# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1974

### Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

### Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen.

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med asfaltshingel.

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

### Nedløp og beslag

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

### Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Adkomst til loft fra luke. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt. Konstruksjonen er plassbygget.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



## TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punktering oppstå på eldre vinduer.



## TG 1 Dører

Profilert ytterdør i treverk med med 2-lags energiglass.

Verandadører i treverk med med 2-lags energiglass.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terasse foran hovedinngang: Utført i trekonstursjoner. Fliser på gulv.  
Terasse med utgang fra stue, delvis overbygget. Utført i trekonstruksjoner. Fliser på gulv.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terasse/ balkong med utgang fra soverom i 2. etasje: Utført i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

## TG 1 Utvendige trapper

Trapp foran inngangsparti i betong.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Fliser.

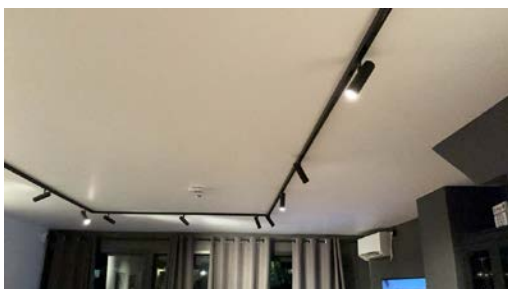
Vegg: Malte glatte plater. Trespiler.

Himling: Malte glatte plater.

De fleste overflater er oppgradert i 2021.

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

## TG 2 Radon

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonsperre.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon). Utføring av radonmåling anbefales.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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





# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt teglstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe er ikke i bruk, men om den skal tas i bruk igjen, anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/feiervesen.



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer i treverk. Rekkverk i glass og metall.

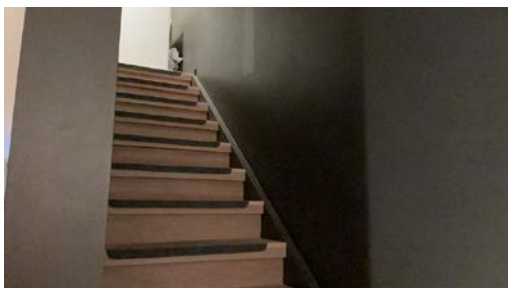
### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må avvik utbedres. Rekkverk anbefales ført helt frem til trappeløp.



## TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innvendige dører.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes ( normal bruksslitasje)

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Himling: Malte glatte plater.

Vegg: Fliser.

Gulv: Fliser, med varme.

Rennesluk i plast.

Baderomsinnredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Avsatt plass til vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon, med ventil på vegg.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte glatte plater.

Vegg: Fliser.

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

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt. Slitte og misfargede fuger er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk i plast.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Avsatt plass til vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, med ventil på vegg.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft under dør anbefales etablert.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum i sort kompositt, med ett-greps blandebatteri. Integrert komfyr, koketopp, kjølfrys og oppvaskmaskin. Nytt kjøkken 2021, opplyst av eier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter/omluft integrert i koketopp.

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Himling: Glatte malte plater.

Vegg: Fliser.

Gulv: Fliser.

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Teknisk anlegg

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blande batteri. Vegghengt toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

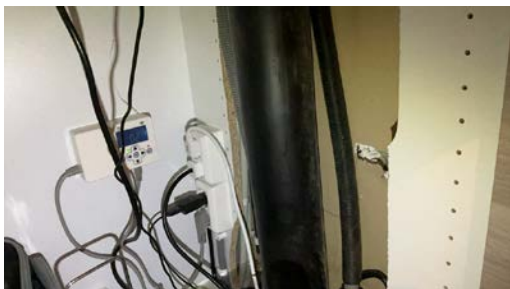


### TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



## TG 2 Ventilasjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert i stue.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert i skap på soverom i 2. etasje. Waterguard er montert under bereider.

Årstall: 2021

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1974**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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



# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Generell kommentar

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



## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

## **Fuktsikring og drenering**

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

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

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

## **Terrengforhold**

Tomten er flat og skrånet.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

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

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

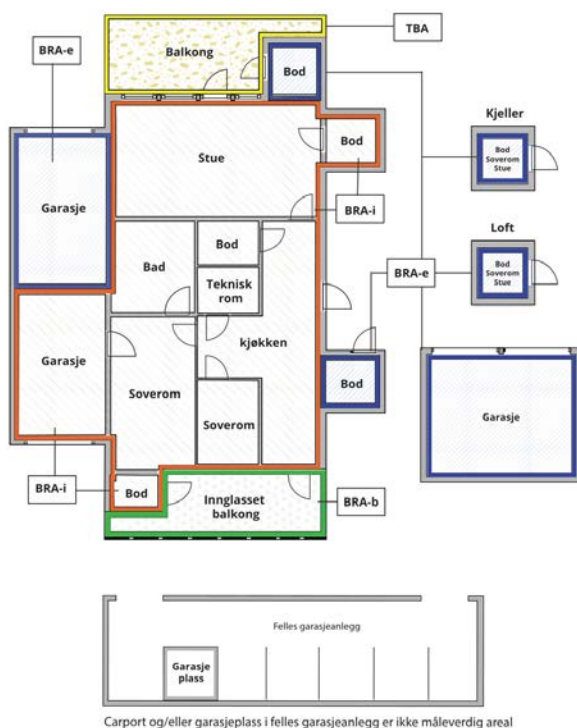
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 48                            | 22                          |                            | 70  | 40                              |
| 2. Etasje      | 48                            |                             |                            | 48  | 6                               |
| <b>SUM</b>     | <b>96</b>                     | <b>22</b>                   |                            |     | <b>46</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>118</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Stue/kjøkken, entré, bod, toalettrom | Bod 2, garasje              |                            |
| 2. Etasje | Soverom, soverom 2, bad, gang        |                             |                            |

## Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 237m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,38m.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 94         | 2          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede      | Rolle         |
|------------|----------------|---------------|
| 30.10.2025 | Ola Kjeldsberg | Takstingeniør |
|            | Rebecca Hagen  | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 3407 GJØVIK | 101  | 53   |      | 0    | 50238.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Granstien 16

### Hjemmelshaver

Al Nordby Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap          | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter           |
|-----------------------|-----------|-----------|------------------|-------------------------------------|
| /AL NORDBY BORETTSLAG | 950269391 |           |                  | Hagen Rebecca, Hansen Stian<br>Olai |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|--------------------|-------------------|
| 21           | 700 156            | 61 705            |

### Kommentar

Beløp opplyst av eier 10.11.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehuset ligger i området Kopperud i sørbyen i Gjøvik. Det er gangavstand til Kopperud skole. Barnehage finnes også i nærheten, det samme med lysløype og store friområder. Dagligvare i nærheten, og det er kort avstand med bil til Gjøvik med alle de fasiliteter det kan bys på der.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Gjøvik kommuneplan/arealdel.

### Om tomten

Felles eiet tomt. Flat.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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



## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

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

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

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Meglerfirma                                                         |                   |
| Aktiv EM Gjøvik Land Toten                                          |                   |
| Oppdragsnr.                                                         |                   |
| 1209250198                                                          |                   |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn     |
| Rebecca Hagen                                                       | Stian Olai Hansen |
| Gateadresse                                                         |                   |
| Granstien 16                                                        |                   |
| Poststed                                                            | Postnr            |
| GJØVIK                                                              | 2817              |
| Er det dødsbo?                                                      |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Avdødes navn                                                        |                   |
|                                                                     |                   |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                   |
|                                                                     |                   |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                   |
| År                                                                  | 2022              |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                   |
| Antall år                                                           | 2                 |
| Antall måneder                                                      | 10                |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                   |
| Forsikringsselskap                                                  |                   |
| Polise/avtalnr.                                                     |                   |

Document reference: 1209250198

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250198



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250198

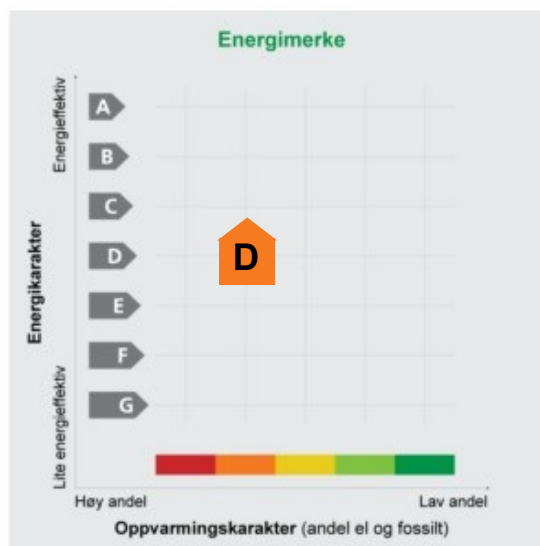
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Rebecca Hagen  | 6a6d90fb5cfaa65318d08<br>c95f49b23da643b9531 | 03.11.2025<br>12:53:25 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Stian Olai Hansen | 278d1e44463d7d6cfa563<br>2f73b4d37e70fb59d63 | 31.10.2025<br>09:24:11 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1209250198

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

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Adresse               | Granstien 16                         |
| Postnr                | 2817                                 |
| Sted                  | GJØVIK                               |
| Andels-/leilighetsnr. | /                                    |
| Gnr.                  | 101                                  |
| Bnr.                  | 53                                   |
| Seksjonsnr.           | 0                                    |
| Festenr.              | 0                                    |
| Bygn. nr.             | 155715162                            |
| Bolignr.              | H0101                                |
| Merkenr.              | bb1bd2ee-d909-444a-838d-025c63da00fa |
| Dato.                 | 17 Oct 2022                          |



Innmeldt av \*\*\*\*\*

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

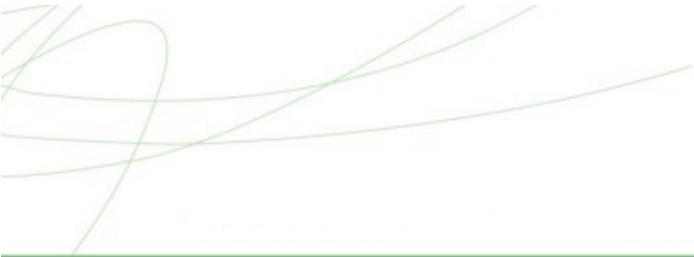
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

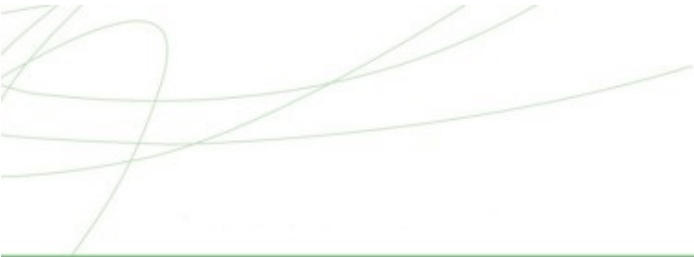
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Bygningskategori:        | Småhus   |
| Bygningstype:            | Rekkehus |
| Byggear:                 | 1974     |
| Bygningsmateriale:       | Tre      |
| BRA:                     | 96       |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2        |
| Detaljert vegger:        | Nei      |
| Detaljert vindu:         | Nei      |

### Teknisk installasjon

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Oppvarming:  | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| Ventilasjon: | Periodisk avtrekk       |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Granstien 16  
Postnr/Sted: 2817 GJØVIK  
Bolignr: H0101  
Dato: 17.10.2022 16:07:44  
Energimerkenr: bb1bd2ee-d909-444a-838d-025c63da00fa  
Ansvarlig for energiattesten: \*\*\*\*\*  
Energimerking er utført av: \*\*\*\*\*

Gårdsnr: 101  
Bruksnr: 53  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 155715162

---

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 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: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: 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 7: 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 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



# Nabolagsprofil

Granstien 16 - Nabolaget Engehaugen/Fredeng nordre - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| 🚗 Nordby<br>Linje B41, 404, 405, 421 | 3 min 🚶<br>0.3 km |
| 🚆 Gjøvik stasjon<br>Linje R30, R30x  | 9 min 🚗<br>4.2 km |
| ✈ Oslo Gardermoen                    | 1 t 24 min 🚗      |

## Skoler

|                                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Kopperud skole (1-10 kl.)<br>424 elever, 30 klasser                   | 12 min 🚶<br>0.9 km  |
| Vindingstad skole (1-7 kl.)<br>270 elever, 20 klasser                 | 13 min 🚶<br>1.1 km  |
| Gjøvikregionen International School (1-1...<br>183 elever, 10 klasser | 6 min 🚗<br>2.9 km   |
| Gjøvik videregående skole<br>1050 elever                              | 11 min 🚗<br>5.4 km  |
| Raufoss videregående skole<br>450 elever                              | 15 min 🚗<br>11.7 km |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



## Opplevd trygghet

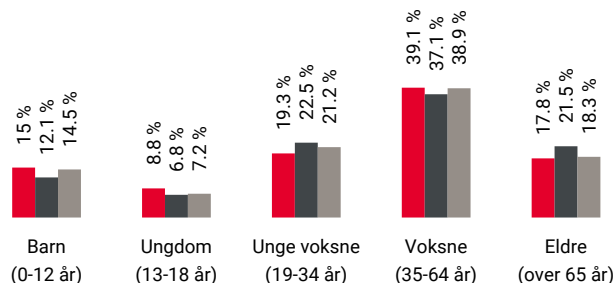
Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Vindingstad barnehage (1-5 år)<br>44 barn | 10 min 🚶<br>0.9 km |
| Marihøna barnehage (1-5 år)<br>51 barn    | 13 min 🚶<br>1.1 km |
| Kvartsvegen barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 15 min 🚶<br>1.3 km |

## Dagligvare

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Kopperud<br>PostNord                | 11 min 🚶<br>1 km |
| Coop Extra Kirkeby<br>Post i butikk, PostNord | 22 min 🚶<br>2 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Gateparkering

Lett 88/100

## Sport

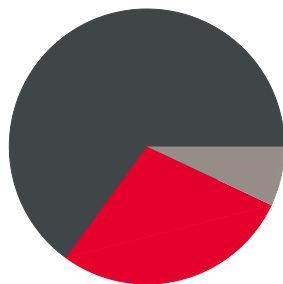
⚽ Kopperud skole 10 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.8 km

⚽ Bøle nærmiljøanlegg 'Garasjebanen' 10 min 🚶  
Ballspill 0.9 km

🚴 MOVA Gjøvik sentrum 8 min 🚗

🚴 Basic Gym 9 min 🚗

## Boligmasse



■ 28% enebolig  
■ 65% rekkehus  
■ 7% annet

## Varer/Tjenester



CC Gjøvik

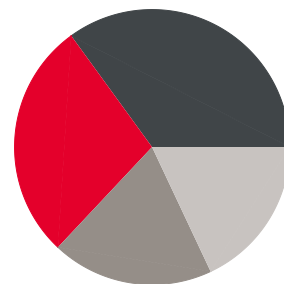
9 min 🚗



Vitusapotek Sørbyen

22 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 35% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

■ Engehaugen/Fredeng nordre

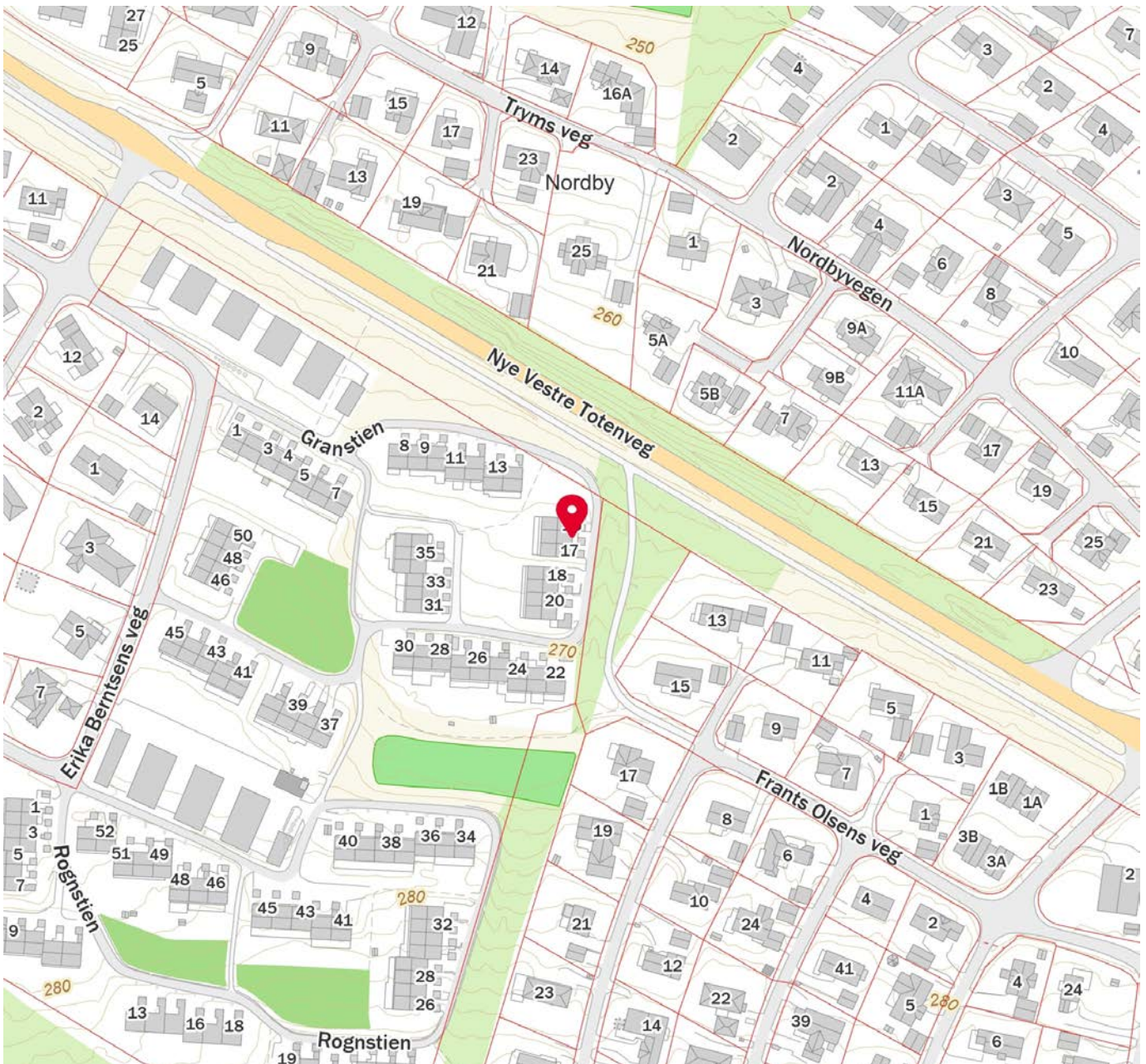
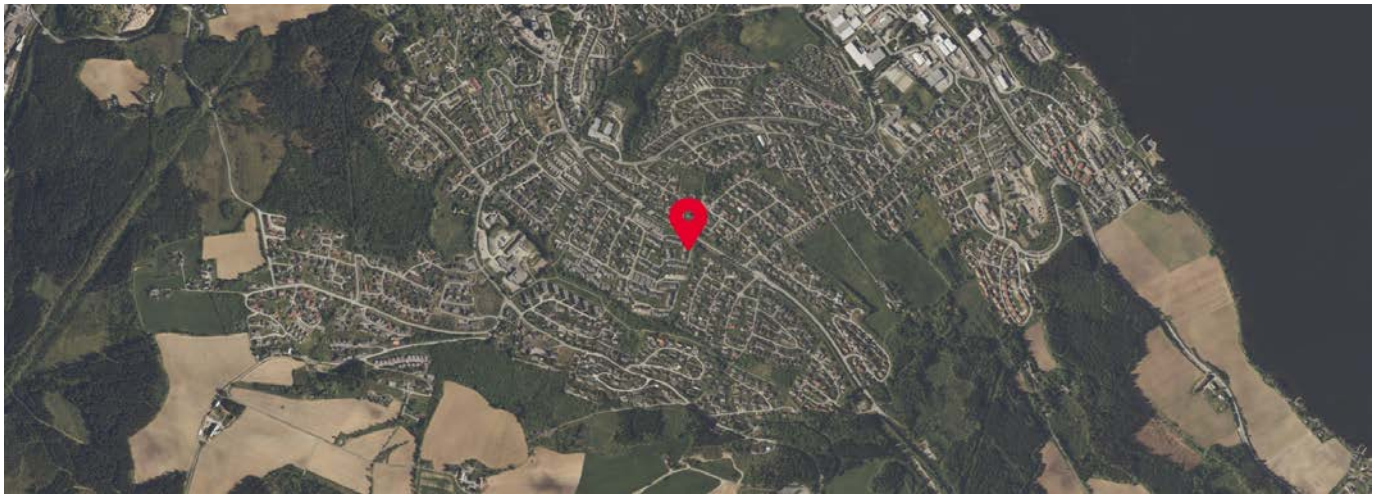
■ Gjøvik

■ Norge

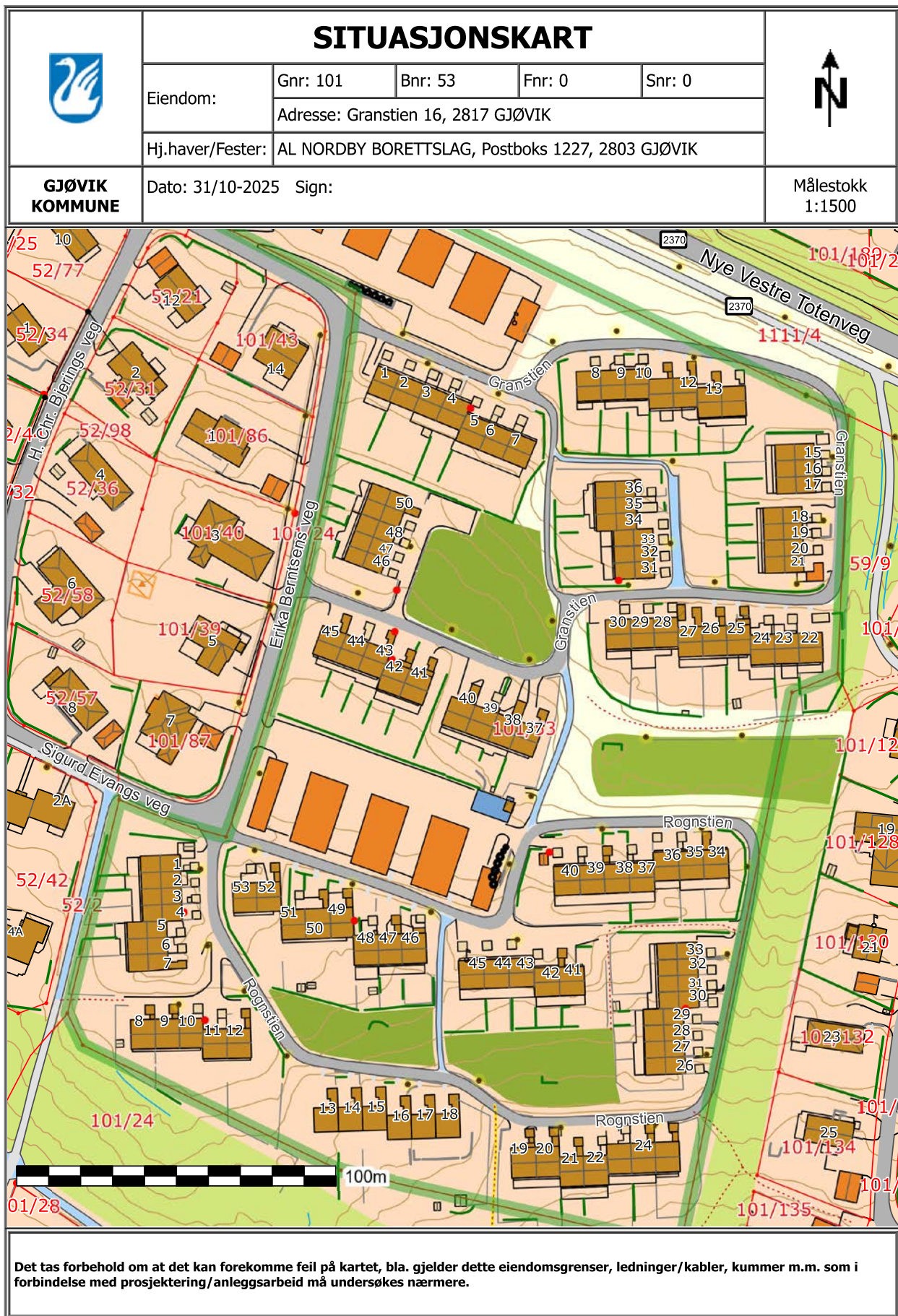
## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 26% | 33%   |
| Ikke gift     | 58% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |













# SITUASJONSKART

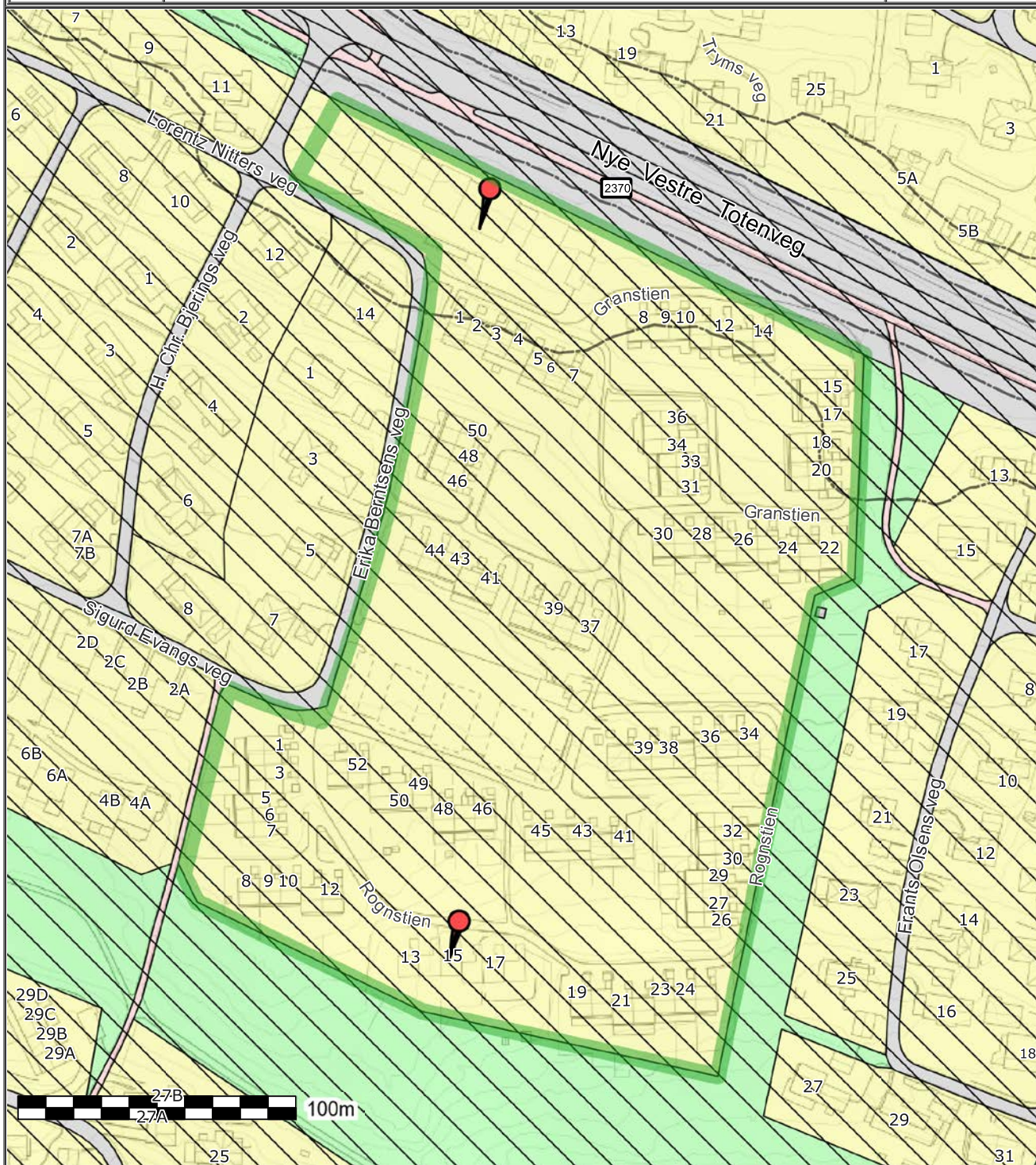
|          |                  |         |        |        |
|----------|------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 101         | Bnr: 53 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|          | Adresse:         |         |        |        |
|          | Hj.haver/Fester: |         |        |        |



**GJØVIK  
KOMMUNE**

Dato: 31/10-2025 Sign:

Målestokk  
1:2000





## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

## Nordby Borettslag

### BORETTSLAGSREGLEMENT I NORDBY BORETTSLAG

#### HUSORDENSREGLER

Ny utgave 2009

Endring august 2011: pkt. 3.1 og 3.2

Tilføyelse august 2011: Hensikt, 3. avsnitt

Endring juni 2015: pkt 4.1

Endring juni 2017: pkt 1.1, 1.3, 1.5, 1.6, 2.1, 4.1, 6.1, 7.1, 8.1, 8.2

Tilføyelse juni 2017: 2.4, 6.5

Endring juni 2019: 4.1

#### Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boligforhold og trygge naboskap.

Husordensreglene skal også sikre orden og bidra til et godt miljø i borettslaget.

Husordensreglene er gitt med hjemmel i vedtektene pkt. 4 (1-5).

Henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Saker som ønskes tatt opp i styret skal skje skriftlig.

Styrets mailadresse: [styret.nordby@borettslag.net](mailto:styret.nordby@borettslag.net)

Borettslagets hjemmesider: <http://nordby2.borettslag.net>

#### 1. Alminnelige husordensregler

- 1.1 Andelseiere og beboere plikter å vise gjensidig hensyn til naboer både i egne leiligheter og ved bruk av felles areal.
- 1.2 Fotballparking skal kun foregå på ballplassen mellom Rognstien og Granstien.
- 1.3 Tørking av tøy i friluft skal henges på en slik måte at det i minst mulig grad sjenerer øvrige beboere.
- 1.4 Montering av parabolantennar og varmepumper skal det søkes om skriftlig til styret.  
Styret anviser evt. plassering (se varmepumper i vedtektene pkt. 4.7).
- 1.5 Oppsetting av lekestue/bod må det søkes om skriftlig til styret. Her må mål/størrelse og plassering stå i søknaden. Nabovarsel skal være signert før søknad sendes til styret.
- 1.6 Styret avgjør om vedlikehold, og rydde/pyntejobber skal utføres som dugnadsarbeid.  
Styret skaffer nødvendig materiale til jobben.

## **2. Bruk av leilighet**

- 2.1 Beboere plikter å ta hensyn til naboer. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23:00 til . 07:00. I dette tidsrommet bør det vises særlig aktsomhet ved bruk av radio/TV/musikkanlegg og musikkinstrumenter.
- 2.2 Banking, boring, snekring og plenklipping skal unngås etter kl. 22:00 hverdager og etter kl. 18:00 på lørdager frem til mandag kl. 07:00. Samt hele døgnet på offentlige høytidsdager.
- 2.3 Naboer skal varsles dersom noe kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan være utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
- 2.4 Beboere bes bruke sunn fornuft ved utvendig pynting til høytider. Lyspynt bør være smakfull, dempet og diskret.

## **3. Dyrehold**

- 3.1 Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget uten godkjenning fra styret. Søknad om godkjenning skrives på eget skjema. Skjema finnes på borettslagets hjemmesider eller fås ved henvendelse til styret.
- 3.2 Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere og andre som ferdes i borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd. Hannkatter skal kastreres og hunnkatter skal steriliseres. Dokumentasjon fra veterinær forelegges styret.
- 3.3 Hunder og katter skal holdes unna lekeplasser og sandkasser så langt som mulig. Ekskrementer må øyeblikkelig fjernes. Katteeiere plikter å delta i renhold av sandkasser osv.

## **4. Søppel**

- 4.1 Borettslaget følger Gjøvik kommunes rutiner for kildesortering. Beboere plikter å følge disse rutinene. Det vises til tømmekalenderen fra Gjøvik kommune eller tømme app'en «Min renovasjon». Matavfall, papir og restavfall kastes i nedgravde containere plassert ved parkeringsplassene i hhv Rognstien og Granstien. Containerne er låst. Hver andel har fått utdelt 1 nøkkel. Denne følger andelen ved et eventuelt salg. Tap av nøkkel medfører gebyr. Plastikk samles opp hos hver beboer og settes ned i innlåst bod ved søppelskurene, denne åpnes dagen før tømning ca en gang i måneden, se kalender for tømning av plast. VIKTIG at alle SKYLLER plastsøppel før den kastes, dette for at vi ikke skal få rotter til borettslaget. Spesialavfall (rød boks) settes utenfor hver husstand hvor den blir hentet.

Hver husstand er selv ansvarlig for å sette seg inn i hva som skal kastes hvor.

Hver husstand er ansvarlig for å få søpla inn i containerne. Det må ikke henges poser på utsiden da dette kan medføre skadedyr (rotter) i borettslaget. Stort avfall skal beboerne selv kjøre bort og levere på kommunens renovasjonsanlegg.



## **5. Friareal**

- 5.1 Hekker generelt skal ha en høyde på max 2 m. Trær på fellesareal kan ikke felles eller beskæres uten styrets godkjenning. Beboere med trær som er til sjenanse for øvrige beboere, kan bli pålagt av styret å beskære disse.
- 5.2 Vedlikehold av gjerder mellom leiligheter er beboeres ansvar. Max høyde på gjerder er 80 cm.

## **6. Kjøring/parkering**

- 6.1 Biler skal parkeres i garasje eller på biloppstillingsplass.
- 6.2 I vårt borettslag kjører vi med gangfart. Påbudt kjøretretning må følges. Det er forbudt å benytte motorkjøretøy på gangveier.
- 6.3 Parkering av motorkjøretøy på borettslagets veier og fellesarealer er forbudt. Gjentatte brudd på denne bestemmelsen vil medføre borttauing for beboernes regning. Med unntak av nødvendig person,- og varetransport, er det ikke bilkjøring ikke tillatt på borettslagets område.
- 6.4 Opplag av campingvogner, tilhengere samt parkering av uregistrerte biler på parkeringsplassene er forbudt. Gjelder også inne i vårt bo-område.
- 6.5 El-biler skal ikke lades i borettslagets garasjeanlegg.

## **7. Garasjer / carporter**

- 7.1 Hver leilighet disponerer en garasje/car-port. Denne skal brukes til bil og ikke som lagringsplass. Det må ikke under noen omstendighet henges søppel i garasjene.

## **8. Bygningsmessige endringer**

- 8.1 Søknad om utvendige endringer må være godkjent av styret før arbeid igangsettes. Styret forbeholder seg retten til nedrivning for andelseiers regning hvis dette ikke følges.
- 8.2 Ingen må endre eller fjerne bærende konstruksjoner innvendig i leilighet. Utvendige bæresøyler må heller ikke fjernes.

## **9. Brudd på husordensregler**

- 9.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensregler overholdes. Andelseieren er erstatningspliktig for skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. For øvrig vises til vedtekter punkt 5.1 «Andelseiers ansvar».
- 9.2 Gjentatte brudd på reglene kan føre til utkastelse (jfr. vedtekter punkt 6.1). Advarsel vil bli gitt skriftlig.

Styret.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ida Viberg Olsen

Dato utkjrt: 31.10.25 Side 1 av 2

|                              |                        |                   |
|------------------------------|------------------------|-------------------|
| Nordby Borettslag            | V <sup>3</sup> r ref.: | 33/21             |
| GRANSTIEN 16                 | Type:                  | Borettslag        |
| 2817 Gj d VIK                | Eiere:                 | Stian Olai Hansen |
| Organisasjonsnr: 950 269 391 | Andelsnr:              | 21                |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 5 433

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                                               |        |
|------------------|-----------------------------------------------|--------|
| Felleskostnader: | Avdrag                                        | 73     |
|                  | Felleskostnader                               | 5 086  |
|                  | Avdrag l <sup>3</sup> n <sup>-</sup> -konto 3 | -586   |
|                  | Avdrag l <sup>3</sup> n <sup>-</sup> -konto   | 586    |
|                  | Renter l <sup>3</sup> n <sup>-</sup> -konto   | -2 018 |
|                  | Renter                                        | 274    |
|                  | Renter l <sup>3</sup> n <sup>-</sup> -konto   | 2 018  |

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l<sup>3</sup> n): 61 705 Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.: 456 894Klient ajourf. l<sup>3</sup> n: 54 371 665,40 Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: 47 930 825Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 61778195142, Nordea Bank NorgeAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 31.10.2025: 5,34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 114

Saldo per 31.10.2025: 46 497 817

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 31.03.2054 )

Opprinnelig innfrielse l<sup>3</sup> n (IN): 460 873

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 456 120

Flytende rente

L<sup>3</sup> nenummer: 60308128396, Nordea Bank NorgeAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 31.10.2025: 5,34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 31.10.2025: 6 479 046

Andel av saldo: 61 705

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 30.06.2055 )

Flytende rente

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Morten Eggum

Adresse: ROGNSTIEN 49

Postnr/-sted: 2817 Gj d VIK

Telefon: Mob.: 97779072

E-post: nordby@mittgobb.no

Borettslaget er et IN-lag hvilket innebærer at andelseieren kan innfri hele eller deler av sin fellesgjeld p<sup>3</sup> et ordinert l<sup>3</sup> neforfall.

### 5: Restanse felleskostnader pr. 31.10.2025

|                  |   |              |       |
|------------------|---|--------------|-------|
| Utestende saldo: | 0 |              |       |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse:    | 0     |
| Gebyr:           | 0 | Forskudd:    | 5 433 |
| Rente:           | 0 | Overdekning: | 0     |

### 6: Ligning - 2024

Gjeld: 456 894 Andre inntekter: 2 425

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Ida Viberg Olsen

Dato utkjrt: 31.10.25 Side 2 av 2

|                              |            |                   |
|------------------------------|------------|-------------------|
| Nordby Borettslag            | V³ r ref.: | 33/21             |
| GRANSTIEN 16                 | Type:      | Borettslag        |
| 2817 GjøddVIK                | Eiere:     | Stian Olai Hansen |
| Organisasjonsnr: 950 269 391 |            |                   |

**6: Ligning - 2024**

|               |        |           |        |
|---------------|--------|-----------|--------|
| Annen formue: | 83 928 | Utgifter: | 25 192 |
|---------------|--------|-----------|--------|

**7: P³lydende**

|            |                       |        |
|------------|-----------------------|--------|
| P³lydende: | Opprinnelig innskudd: | 31 500 |
| Andelsnr:  | 21                    |        |

**8: Bygning/eiendom**

G³rds/bruksnr: 101/53  
Bygningstype: Rekkehusleilighet  
Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

|              |                       |           |          |
|--------------|-----------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring | Polisenr: | 86154023 |
|--------------|-----------------------|-----------|----------|

**Annen informasjon:**

Laget er et IN-lag. Husk <sup>3</sup> informere kjrper om avregning renter / avdrag. Se eget skriv.  
GOBB vet p.t. ikke om at laget har sñkt om l³n som ikke fremg³r av l³neoversikten.  
Det tas forbehold om feil eller mangelfulle opplysninger.



Til andelseiere i  
IN-lag

Gjøvik 01.09.2017

### **AVREGNING AV RENTER / AVDRAG**

Deres btl er et IN-lag, dvs at en eller flere andelseiere har foretatt ekstraordinære innbetalinger på sin del av borettslagets fellesgjeld.

Vi avregner alle IN-lag slik at månedlige innbetalinger av felleskostnader som gjelder innbetaling av renter / avdrag vil være a-konto som avregnes mot faktiske lånekostnader til banken.

Vi avregner hvert halvår, dvs pr. 30.06 og 31.12. Differansen blir lagt inn i henholdsvis august- og februarkostnadene.

Det blir ikke avregnet ved salg.

**I en evt fastrenteperiode er det ikke anledning til å foreta ekstraordinære innbetalinger.**

Spørsmål kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen  
Gjøvik og Omegn Boligbyggelag



Erik W Tangen  
Økonomi- og forvaltningssjef  
Tlf: 97193161  
E-post: erik.tangen@gobb.no

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Granstien 16  
2817 GJØVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ida E. Torneby

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 954 52 523  
**E-post:** ida.torneby@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre