Tilstandsrapport

Rekkehusleilighet

Granstien 46, 2817 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 101, bnr. 53

Andelsnummer 57

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1099 **Eiendomsverdi ref nr:** OY7525

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST & BYGGRÅDGIVNING AS **Takstingeniør:** Marius Lien

ENERGIMERKE

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

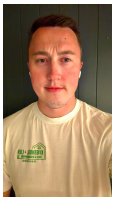
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS
— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og har gjennomgått enkelte oppgraderinger i nyere tid, herunder oppgradering av bad og kjøkken i 2012 samt utskifting av enkelte gulvoverflater. Bygningen er oppført i 1974 og flere bygningsdeler har oppnådd en alder hvor vedlikehold, utskifting eller nærmere oppfølging må påregnes.

De mest vesentlige forholdene er knyttet til vinduer hvor det er registrert råteskader, redusert funksjon og eldre isolerglass med usikker fremtidig funksjon. Videre er det registrert mangelfulle fallforhold på badet, manglende dokumentasjon på våtromsarbeidene, mangelfull utførelse rundt enkelte rørgjennomføringer samt skader på baderomsinnredningen. Våtrommet fremstår funksjonelt på befaringsdagen, men de registrerte forholdene medfører økt risiko for fremtidige skader og vedlikeholdsbehov.

Innvendig er det registrert skjevheter og høydeavvik i etasjeskiller, skjevheter i trapp samt enkelte innvendige dører med redusert funksjon. Forholdene vurderes i hovedsak å være relatert til bygningens alder, normal bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak funksjonelle ut fra visuelle observasjoner, men deler av vanninstallasjonen består av eldre kobberrør med usikker gjenværende levetid. Det er videre registrert mangelfull ventilasjon i deler av boligen og manglende lekkasjesikring ved varmtvannsberederen. Det elektriske anlegget er kun underlagt en forenklet visuell kontroll, og manglende samsvarserklæring samt behov for kontroll av kvalifisert elektrofaglig person er registrert.

Krypkjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen, og tilstanden til denne konstruksjonen er derfor ukjent. Krypkjellere anses generelt som risikokonstruksjoner med tanke på fukt- og råteskader, og det anbefales at konstruksjonen undersøkes nærmere dersom inspeksjonsmulighet etableres.

Samlet sett fremstår boligen som en normalt vedlikeholdt rekkehusleilighet med flere aldersrelaterte forhold og enkelte registrerte avvik som må påregnes fulgt opp gjennom ordinært vedlikehold og fremtidige oppgraderinger. Det er ikke registrert forhold som tilsier omfattende rehabiliteringsbehov på kort sikt, men enkelte bygningsdeler har oppnådd en alder hvor utskifting eller utbedringer må forventes.

Rekkehusleilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har mønet saltak oppført med prefabrikkerte takstoler og ventilert kaldtloft.Taktekking utført i asfaltshingel. Bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendige fasader er kledd med trepanel. Vinduer er utført som malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ulike perioder. Boligen har malt hovedytterdør og balkongdører med isolerglass. Terrasse i 2. etasje er utført med impregnert trekonstruksjon og terrassebord av impregnert materiale. Det er også etablert platting på terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater er hovedsakelig utført med laminat og parkett. Vegger og himlinger er i hovedsak utført med malte plater og malte glatte overflater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelagskonstruksjoner. Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon med lakkerte trinn og malte vanger. Innvendige dører er i hovedsak utført som malte fyllingsdører. Boligen er fundamentert med krypkjeller under deler av bygningen.

VÅTROM Gå til side

Badet i 2. etasje er opplyst oppgradert i 2012. Gulv og vegger er flislagt, og himlingen er kledd med himlingsplater. Badet er innredet med servantinnredning, dusjløsning med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming skjer med elektriske varmekabler i gulvet. Toalettrommet har flislagte gulv- og veggoverflater og er utstyrt med vegghengt toalett og servantinnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Vegg over benkeplate er utført med fliser. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og integrert mikrobølgeovn. Det er tilrettelagt for frittstående komfyr og kjøleskap. Avtrekk skjer via kjøkkenventilator med avkast til det fri.

SPESIALROM Gå til side

Boligen har separat toalettrom i 2. etasje med flislagte overflater, vegghengt toalett og servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som en kombinasjon av rør-i-rør -system og kobberrør. Synlige avløpsrør er i hovedsak utført i plast. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom. Varmtvannsforsyningen skjer fra benkebereder på ca. 120 liter. Det elektriske anlegget består av både skjult og synlig ledningsopplegg, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Boligens oppvarmingskilder består hovedsakelig av elektriske panelovner, gulvvarme på bad og vedfyring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m²
Totalpris	3 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehusleilighet

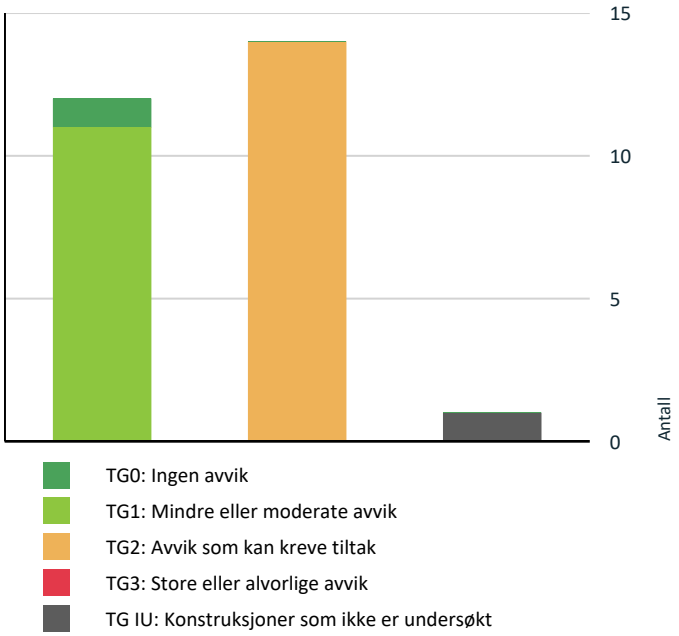
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik mellom dagens rominndeling i 2. etasje og tilgjengelige byggetegninger. På bakgrunn av tiltakets omfang vurderes endringene å være av en type som normalt kan utføres uten søknad og tillatelse fra bygningsmyndighetene. Endelig vurdering av søknadsplikt tilligger imidlertid kommunen. Kjøper anbefales å undersøke dette.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger. Bygningen er oppført før krav om radonsperre ble innført, og det er ikke kjent at bygningen er utført med radonsperre.	Gå til side
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Åpninger mellom trinnene er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



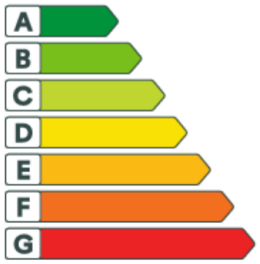
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET



Byggeår
1974

Kommentar
Basert på opplysninger fra kommunens arkiver.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Opplysninger under er basert på opplysninger fra eier og tidligere salgsoppgave;
2012	Oppgradert bad og toalettrom. Utført av tidligere eier.
2012	Satt inn ny kjøkkeninnredning. Utført av tidligere eier.
2016	Lagt nytt gulv og veggplater i gang i 2.etasje. Utført av tidligere eier.
2016	Nytt gulv og veggplater på et soverom. Utført av tidligere eier.
2017	Nytt gulv og veggplater på to soverom. Utført av tidligere eier.
2017	Ny taktekking, takrenner, nedløp og beslag. Utført i regi av borettslaget. Utført av tidligere eier.
2019	Satt inn ny peisovn. Utført av tidligere eier.
2022	Pusset opp siste soverommet. Utført av tidligere eier.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har mønet saltak oppført med prefabrikkerte takstoler. Konstruksjonen er utført som et ventilert kaldtloft, hvor loftsrommet utgjør en uoppvarmet sone over isolert etasjeskille. Loftet er tilgjengelig via loftsluke.

Årstall: 1974

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Glassene er produsert i henholdsvis 1976 og 1997. Vinduenes alder og utførelse er representative for byggets oppførings- og oppgraderingsperiode.

Vurdering av avvik:

- Enkelte vinduer har treg funksjon og er vanskelige å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Flere av isolerglassrutene er produsert i 1976 og har passert normal forventet levetid, hvilket medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for ytterligere svekkelser i tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner har redusert bestandighet og bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Punkterte isolerglassruter har redusert isolasjonsevne og bør skiftes for å unngå varmetap og risiko for fuktskader.

Vinduer med redusert funksjon bør justeres, repareres eller skiftes ved behov for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Det må påregnes løpende vedlikehold samt utskifting av enkelte vinduer og isolerglassruter.

Vinduer omfattes normalt av borettslagets vedlikeholdsansvar. Nærmere avklaring bør innhentes gjennom borettslagets vedtekter og ansvarsfordeling.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Glassene er produsert i henholdsvis 1976 og 1997. Det er registrert påbegynnende råteskader, redusert funksjon og punkterte isolerglassruter ved befaringen. Flere av vinduene har passert forventet levetid, og registrerte forhold er vurdert å være et resultat av alder og normal slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte skader, redusert funksjon og høy alder på deler av vinduskonstruksjonene.



Karmer har tegn til innvendig kondensering.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 1996. Videre har boligen malt balkongdør i hovedetasjen med 2-lags isolerglass fra 1997, samt malt balkongdør i 2. etasje med 2-lags isolerglass fra 1997. Isolerglasset i balkongdøren i 2. etasje er opplyst utskiftet i 2012.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass

Konsekvens/tiltak

• Innvendig kondensering kan oppstå ved høy luftfuktighet innendørs og lave utetemperaturer. Vedvarende kondens kan over tid medføre økt fuktbelastning på tilstøtende overflater. Det anbefales å sørge for tilstrekkelig ventilasjon, oppvarming og normal luftutskifting i boligen.

Hovedytterdør og balkongdører er utstyrt med 2-lags isolerglass fra henholdsvis 1996 og 1997. Det ble ved befaring registrert tegn til innvendig kondensering på enkelte glassflater. Eldre isolerglass har generelt svakere isolerende egenskaper enn moderne energiglass, noe som medfører lavere overflatetemperatur på innsiden av glasset og dermed økt risiko for kondensdannelse ved perioder med høy inneluftfuktighet og lave utetemperaturer. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av registrert kondensdannelse og at bygningsdelen har oppnådd en alder hvor reduserte isolerende egenskaper må påregnes.



Tegn til innvendig kondensering på glasskarm.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassen i 2. etasje er oppført med bærende konstruksjoner av impregnert trevirke og terrassegulv av impregnerte terrassebord. Rekkverket er utført i trekonstruksjon med malt overflatebehandling. Målt rekkverkshøyde er ca. 94 cm.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på mark i impregnert utførelse.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er en andelsbolig tilknyttet et borettslag. I henhold til gjeldende vedtekter for borettslaget tilligger vedlikeholdsansvaret for utvendige bygningsdeler borettslaget.

Bygningsdeler som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, er som hovedregel ikke nærmere omtalt i denne rapporten, med mindre det foreligger forhold som vurderes å ha betydning for andelshaver eller boligens tilstand.

Rapporten omhandler primært de bygningsdelene som har direkte betydning for andelshaver, og som omfattes av andelshavers vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene er hovedsakelig utført med laminatgulv og parkettgulv. Det er lagt nytt gulv i stue/kjøkken samt i gangen i 2. etasje.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatene på vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte plater og malte, glatte flater. Himlingen består av himlingsplater og malte, glatte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelagskonstruksjoner.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høydeavvik på inntil 30 mm i hele rom i hovedetasjen. Det er registrert høydeavvik på inntil 20 mm i hele rom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• De registrerte høydeavvikene kan påvirke møblering og opplevd brukskomfort. Det vurderes ikke å være behov for tiltak utover normalt vedlikehold med mindre forholdet oppleves som sjenerende.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelagskonstruksjoner. Det ble ved kontrollmåling registrert høydeavvik på inntil 30 mm i hovedetasjen og inntil 20 mm i 2. etasje. Avvikene vurderes å være et resultat av naturlige deformasjoner og setninger som kan forekomme i eldre trekonstruksjoner over tid. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av målte avvik som overstiger anbefalte toleranser for etasjeskillere.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i NGUs aktsomhetskart for radon er angitt med moderat til lav aktsomhetsgrad. Aktsomhetskartene gir kun en generell indikasjon på potensiell radonforekomst i grunnen, og lokale variasjoner kan forekomme. Den faktiske radonkonsentrasjonen i bygningen kan kun fastslås gjennom radonmålinger.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger. Bygningen er oppført før krav om radonsperre ble innført, og det er ikke kjent at bygningen er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uten radonmålinger er det ukjent om radonkonsentrasjonen i inneluften er innenfor anbefalte grenseverdier. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

Eiendommen ligger i et område som i NGUs aktsomhetskart for radon er klassifisert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger, og bygningen er heller ikke kjent utført med radonsperre. Aktsomhetskartene er veiledende, og den faktiske radonkonsentrasjonen kan kun fastslås ved måling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på radonmålinger og at bygningen ikke er kjent utført med radonforebyggende tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pipe oppført i lettklinkerblokker. Det er tilknyttet ildsted i stuen. Sotluke og feieluke er plassert i stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekkdannelser i innvendig puss på pipen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkdannelser i puss kan skyldes bevegelser i konstruksjonen, termiske påvirkninger eller normal aldring. Forholdet bør holdes under oppsikt, og det anbefales nærmere kontroll dersom sprekkdannelsene utvikler seg eller det oppstår mistanke om skader i den underliggende pipeløpskonstruksjonen.

Pipe er oppført i lettklinkerblokker med ildsted i stuen. Det ble ved befaring registrert sprekkdannelser i innvendig puss på pipen. Sprekkene fremstår som overflatiske og er begrenset til pussjiktet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte sprekkdannelser og behov for vedlikehold eller utbedring av overflatepussen.



Sprekkdannelser i innvendig puss.



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på pilarer med kryperom under 1. etasje. Kryperom var ikke tilgjengelig for undersøkelse, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til kryperom og den er ikke undersøkt innvendig. Kryperom regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryperom.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen fremstår med lakkerte trinn og malte trappevanger. Trappen er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Trappen har skjevheter og heller ca. 20 mm.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinnene er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Store åpninger i rekkverk og mellom trinn medfører økt risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.

Skjevheter i trappen kan påvirke brukskomforten og indikerer bevegelser eller deformasjoner i konstruksjonen.

Dersom trappen skal oppgraderes til dagens sikkerhetsnivå må rekkverk og trinnåpninger utbedres. Eventuelle årsaker til skjevheter bør vurderes ved fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider.

Tilstandsrapport

Trappen er utført i trekonstruksjon med lakkerte trinn og malte vanger. Det er registrert at åpninger i rekkverket og mellom trinnene er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav. Forholdet er vanlig i eldre trapper oppført etter tidligere byggeskikk.

Det er videre registrert skjevheter i trappen. Ved kontrollmåling med laser ble det målt et avvik på ca. 20 mm. Avviket vurderes å være relatert til alder, naturlige bevegelser og setninger i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende oppfyllelse av dagens sikkerhetskrav samt registrerte skjevheter i konstruksjonen.



Innvendig trapp.



Trappen har 20mm helning mot venstre.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i hovedsak utført som malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert monteringsavvik og skjevheter på enkelte innvendige dører. Enkelte dørblad tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet medfører redusert funksjon og kan gi økt slitasje på dørblad, karm og beslag. Justering av hengsler og eventuelt mindre tilpasninger av dørblad eller karm kan være nødvendig for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Innvendige dører er i hovedsak utført som malte fyllingsdører. Ved befaringen ble det registrert monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører, hvor dørblad tar i karm ved bruk. Forholdet vurderes å være relatert til normal slitasje, bevegelser i konstruksjonen og alder. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrert funksjonssvikt ved enkelte dører.



Dørblad som tar i karmen.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at boligen har vært utsatt for en vannskade i 2026 som følge av lekkasje fra toalettrom i 2. etasje. Det er fremlagt dokumentasjon som viser at det i forbindelse med skadeutbedringen ble utført omfattende rive- og gjenoppbyggingsarbeider gjennom forsikringssak. Arbeidene omfattet blant annet kjøkken, gang, himlinger, bjelkelag mot kryperom og toalettrom i 2. etasje. Det er opplyst at arbeidene ble utført av fagforetak engasjert gjennom forsikringsselskapets skadehåndtering. Fremlagt dokumentasjon er gjennomgått, men undertegnede har ikke mottatt komplett dokumentasjon for skadeomfang, uttørkingsforløp eller sluttkontroll.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Badet ble oppgradert i 2012. Overflater på gulv og vegger er utført med fliser, mens himlingen er kledd med himlingsplater.

Rommet er innredet med servantinnredning med underskap, dusjløsning med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming er utført med elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet eller de arbeidene som er opplyst utført i forbindelse med oppgraderingen i 2012.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggoverflater er utført med fliser.
Innvendig tak er kledd med himlingsplater.

Årstall: 2012

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvoverflaten er utført med fliser. Oppvarming er etablert med elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskel er målt til ca. 10 mm. Målingen viser at høydeforskjellen er lavere enn anbefalt nivå, noe som gir redusert sikkerhet mot vannlekkasje til tilstøtende rom ved vann på gulvet.
• Fallforholdene tilfredsstiller ikke kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet for våtrommet.
• Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm over 1,2 m fra dørterskel til sluk, tilsvarende ca. 1:120. Det er registrert relativt flatt gulv med begrenset fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfulle fallforhold øker risikoen for at vann blir stående på gulvoverflaten eller ledes mot områder som ikke er tiltenkt vannbelastning. Lav høydeforskjell mellom sluk og dørterskel gir redusert sikkerhet mot vannlekkasje til tilstøtende rom. Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Badet er opplyst oppgradert i 2012. Ved kontroll av gulvfallet ble det registrert relativt flatt gulv med begrenset fall mot sluk. Målinger viser at høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel er mindre enn anbefalte 25 mm. Fallforholdene tilfredsstiller dermed ikke kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader som følge av forholdet ved befaringen. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av mangelfulle fallforhold og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel.



Gulv på bad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet er utført med smøremembran. Utførelse, omfang og tilslutninger mot sluk og gjennomføringer er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Utførelse av smøremembran er ukjent.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet er opplyst oppgradert i 2012 og antas utført med smøremembran. Membranen er skjult bak overflater, og det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver utførelse, produkter eller tilslutninger mot sluk og gjennomføringer. Utførelsen lar seg derfor ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til utførelsen av våtrommets tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluket er utført som plastsluk. Ved visuell kontroll er det registrert synlig slukmansjett under klemringen, noe som indikerer at membranen er ført til sluket på en måte som er vanlig for smøremembransystemer. Utførelse og kvalitet på den øvrige membranløsningen lar seg imidlertid ikke verifisere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i gulv innenfor våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer kan medføre at vann og fukt trenger ned i underliggende konstruksjoner. Forholdet øker risikoen for fuktskader og følgeskader over tid. Utbedring av gjennomføringene anbefales for å redusere risikoen for fuktinntrenging.

Ved befaring ble det registrert at rørgjennomføringer i gulv innenfor våtsone ikke har en utførelse som gir tilfredsstillende beskyttelse mot fuktinntrenging. Det er ikke registrert synlige fuktskader som følge av forholdet på befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik i utførelsen som medfører økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.



Sluk i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning med nedfelt servant, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skader og svelling i deler av baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Skader og svelling er tegn på fuktpåvirkning og kan medføre redusert funksjon og levetid på innredningen. Skadede komponenter bør repareres eller skiftes ved behov. Det anbefales samtidig å kontrollere at det ikke forekommer pågående fuktpåvirkning.

Badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant. Ved befaring ble det registrert skader og svelling i deler av innredningen, noe som er typiske tegn på fuktbelastning over tid. Det ble ikke registrert forhold som indikerer lekkasje fra vanninstallasjonene på befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte fuktrelaterte skader på innredningen.



Skader på baderoms innredningen.



Skader på baderoms innredningen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluft reduserer ventilasjonens funksjon og kan medføre økt luftfuktighet i rommet. Forhøyet fuktbelastning kan over tid bidra til kondensdannelse, redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

Våtrommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, men det er ikke registrert tilfredsstillende løsning for tilluft. For at ventilasjonen skal fungere som forutsatt må luft både trekkes ut av rommet og tilføres gjennom tilluft. Manglende tilluft begrenser luftutskiftningen og reduserer ventilasjonssystemets effektivitet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende tilluftsventilering og dermed redusert ventilasjonsfunksjon i våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon fra soverom uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Vegg over benkeplate er utført med fliser. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og integrert mikrobølgeovn. Det er tilrettelagt for frittstående komfyr og frittstående kjøleskap.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon og automatisk vannstopp medfører økt risiko for omfattende vannskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjonene.

Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann som følge av overoppheting eller glemt koketopp.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring og komfyrvakt i samsvar med dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Kjøkkenet er opplyst oppgradert i 2012. Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjedeteksjon med automatisk vannstopp ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin. Det ble heller ikke registrert komfyrvakt tilknyttet kjøkkenets elektriske installasjoner.

Krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ble innført gjennom byggteknisk forskrift for nye installasjoner og vesentlige ombygginger. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende sikkerhetsinstallasjoner som ville vært påkrevd ved ny utførelse etter gjeldende regelverk.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flislagte gulv- og veggoverflater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servantinnredning med servant.

Årstall: 2012

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med vegghengt toalett og enkel servantinnredning med servant.

Årstall: 2012

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte. Rommet mangler tilførsel av friskluft.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Rommet mangler tilfredsstillende tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluft reduserer ventilasjonens funksjon og luftutskiftning i rommet. Forholdet kan medføre redusert uttørkingsevne, forhøyet luftfuktighet og økt risiko for kondensdannelse. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet.

Toalettrommet er ventilert via elektrisk styrt avtrekksvifte. Det er imidlertid ikke registrert tilfredsstillende løsning for tilførsel av friskluft til rommet. For at ventilasjonen skal fungere som forutsatt må luft både trekkes ut og tilføres. Manglende tilluft medfører redusert ventilasjonsfunksjon og luftutskiftning. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende tilluftsventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger er utført som rør-i-rør-system og glødde kobberrør. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenskapet og er visuelt kontrollert.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

• Deler av vanninstallasjonen er utført med glødde kobberrør som har passert 15 år og dermed oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre vannledninger har økt risiko for aldringsrelaterte skader og lekkasjer. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger. Det må påregnes behov for utskifting av deler av vanninstallasjonen på sikt som følge av alder og normal slitasje.

Synlige vannledninger er utført som rør-i-rør-system og glødde kobberrør. De glødde kobberrørene er eldre enn 15 år og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt ved befaringen, medfører alderen økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og bestandighet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og usikker gjenværende levetid på deler av vanninstallasjonen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført i plast. Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen.

Årstall: 1974

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via ventiler i yttervegger, mens avtrekk skjer fra kjøkken, bad og toalettrom.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftutskiftning, forhøyet luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette øke risikoen for kondensdannelse og fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonen i berørte rom.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom. Ved befaringen ble det registrert at ventilasjonen i ett eller flere rom ikke fungerer tilfredsstillende eller at rommene mangler tilstrekkelig luftutskiftning. Eldre ventilasjonsløsninger vil ofte ha lavere kapasitet enn dagens anbefalinger. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrert mangelfull ventilasjon og redusert luftutskiftning i deler av boligen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyningen skjer fra en benkebereder med et volum på ca. 120 liter. Berederen er plassert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Ved lekkasje fra varmtvannsberederen foreligger det risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner og innredning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis avrenning til sluk, oppsamlingskar med avløp eller annen godkjent løsning.

Boligen er utstyrt med benkebereder på ca. 120 liter. Berederen er plassert slik at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk, og det er ikke registrert annen kompenserende løsning for oppsamling eller bortledning av vann. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring ved varmtvannsberederen og økt risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje.

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget består av både skjult og synlig ledningsopplegg. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med røykvarslere og manuelt slokkeutstyr.
Brannteknisk installasjoner er ikke funksjonstestet som en del av tilstandsundersøkelsen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger. Bygningen er oppført før krav om radonsperre ble innført, og det er ikke kjent at bygningen er utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinnene er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Uten radonmålinger er det ukjent om radonkonsentrasjonen i inneluften er innenfor anbefalte grenseverdier. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge eventuelt behov for radonreduserende tiltak.
• Manglende lekkasjedeteksjon og automatisk vannstopp medfører økt risiko for omfattende vannskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjonene.

Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann som følge av overoppheting eller glemt koketopp.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring og komfyrvakt i samsvar med dagens anbefalte sikkerhetsnivå.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

104 m²/98 m²

Rekkehusleilighet: Entré, 2 Bod, Stue/kjøkken, Gang, 4 Soverom, Bad, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 150 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	79 317
Fradrag for andel felles gjeld	-	513 917
Konklusjon markedsverdi		**2 700 000**

Markedsvurdering
Markedsvurderingen er gjort på grunnlag av eiendommens fysiske egenskaper, registrert teknisk tilstand, beliggenhet, tomteforhold og sammenlignbare omsetninger i nærområdet. Vurderingen forutsetter normal eksponering i markedet og ordinær kjøperinteresse.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granstien 16 ,2817 GJØVIK 96 m²	1974	2 sov	12-02-2026	3 320 000	**3 275 000**	61 705	3 336 705	**34 757**
2	Granstien 30 ,2817 GJØVIK 102 m²	1975	3 sov	26-01-2026	2 750 000	**2 650 000**	527 169	3 177 169	**31 149**
3	Granstien 32 ,2817 GJØVIK 90 m²	1974	3 sov	26-06-2024	2 550 000	**2 500 000**	465 333	2 965 333	**30 889**
4	Granstien 9 ,2817 GJØVIK 91 m²	1974	3 sov	08-07-2024	2 800 000	**2 720 000**	379 931	3 099 931	**30 096**
5	Granstien 6 ,2817 GJØVIK 96 m²	1973	3 sov	08-07-2024	2 700 000	**2 620 000**	472 077	3 092 077	**30 020**
6	Rognstien 1 ,2817 GJØVIK 93 m²	1974	3 sov	12-07-2024	2 300 000	**2 300 000**	465 333	2 765 333	**28 218**
7	Rognstien 40 ,2817 GJØVIK 102 m²	1974	3 sov	09-06-2026	2 450 000	**2 300 000**	523 373	2 823 373	**27 680**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehusleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 000 000
Sum teknisk verdi - Rekkehusleilighet	Kr.		**2 550 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 550 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 550 000**

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

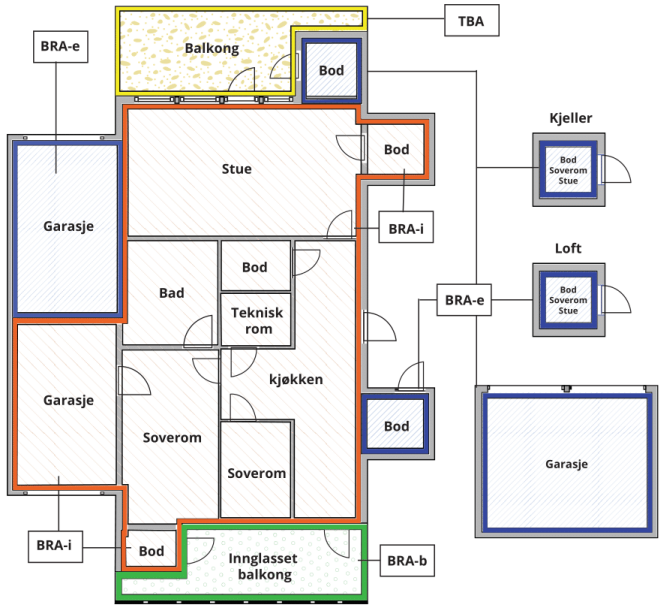
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehusleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	49	6		55	18
2. Etasje	49			49	7
SUM	**98**	**6**			**25**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, stue/kjøkken	Utvendig frittstående bod	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Utvendig frittstående bod på cirka 6 m².

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom dagens rominndeling i 2. etasje og tilgjengelige byggetegninger. På bakgrunn av tiltakets omfang vurderes endringene å være av en type som normalt kan utføres uten søknad og tillatelse fra bygningsmyndighetene. Endelig vurdering av søknadsplikt tilligger imidlertid kommunen. Kjøper anbefales å undersøke dette.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt for tilbygg/ modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	101	53		0	50238.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granstien 46

Hjemmelshaver
Al Nordby Borettslag

Kommentar
Areal for matrikkelen gjelder samlet for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/AL NORDBY BORETTSLAG	950269391	H0101	Gjøvik Omegn Boligbyggelag	Zadran Hasanullah

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
57	79 317	*12.06.2026*	513 917	*12.06.2026*

Kommentar
Totale fellesutgifter kr 8006,-. Felleskostnader kr 5086,-. Andel renter kr 2232,-. Andel avdrag kr 688,-. Det er ikke gitt opplysninger som tilsier at det skal forekomme noen umiddelbare økninger i felleskostnader. Opplysninger tilknyttet fellesgjeld og fellesutgifter er basert på informasjon fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kopperud i Gjøvik kommune. Området er i hovedsak bebygget med eneboliger og annen småhusbebyggelse. Det er kort avstand til barnehager, skoler, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Gjøvik sentrum med et bredt utvalg av handel- og servicetilbud ligger innen kort kjøreavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2020–2032 for Gjøvik kommune, hvor eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor bestemmelsesområde for småhusbebyggelse og omfattes av tilhørende bestemmelser i kommuneplanen. Videre ligger eiendommen innenfor gul støysone iht. T-1442, samt infrastruktursone med krav vedrørende infrastruktur.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplanen Øvre Vindingstad, vedtatt 20.12.1972, hvor arealformålet er boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og øvrige utearealer tilpasset boligens bruk.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Energirapport	17.06.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	17.06.2026	Brukt for verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.06.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	17.06.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	17.06.2026	Borettslagets vedtekter.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.06.2026	Opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.06.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Granstien 46, 2817 GJØVIK**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313320**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155646306**
Gårdsnummer **101**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **265,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **316,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 947 kWh**

Granstien 46, 2817 GJØVIK

Detaljering

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

Granstien 46, 2817 GJØVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.Kjøl - 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Partners Eiendomsmegling, Gjøvik

Egenerklæring

Granstien 46, 2817 GJØVIK

23 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Granstien 46	Granstien 46	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Frem til januar 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86183143

Informasjon om selger

Selger

Zadran, Hasanullah

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje fra bad

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Toalett 2 etg; -riv ny fliser på bakvegg -nye membrannplater -smøremembran -nye fliser -ny vegghengt toalett på toalett rom 2 etg. -montert nytt blandebatteri på bad -gått over røropplegget rundt skap på toalett i 2 etg.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dokken og Moen Murmesterforetning AS og Rørlegger'n k AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vann fra 2 etg bad.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

-nye trekker i kjøkken vegg -dem rem av elektriske kontakter, lamper og ledninger Kjøkken og stue (Tak) -riv ny takess himling -riv ny isolasjon 15m2 -sparkling og maling av vegger på kjøkken og gang

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Oval AS og Paulsen Elektro AS og Gbs Malerservice AS avd Gjøvik

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

-nye trekker i kjøkken vegg -dem rem av elektriske kontakter, lamper og ledninger

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Paulsen Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

-ny vegghengt toalett på toalett rom 2etg. -montert nytt blandebatteri på bad -gått over røropplegget rundt skap på toalett i 2 etg.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger'n k AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tømrer Ocab AS - Gulv i 1 etg;
- dem/rem kjøkken
-riv nytt gulv
- riv nytt underlag
- riv ny gips 1.2m opp fra gulv på kjøkken og i gang.
-riv ny sponplater på kjøkken 20m2
-riv ny isolasjon i bjelkelag helt ned til kjeller
-sugebil til å ta opp våt isolasjon i bjelkelag
-nye stubbloftsplater med klem og lekter

2 etg Gang;
- rem dem skap
-riv nytt underlag
-riv nye laminat

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29902031

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hasanullah Zadran	**2026-06-23**

Identification

Hasanullah Zadran

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

Vedtekter

for Nordby borettslag, organisasjonsnummer 950 269 391

tilknyttet

Gjøvik og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.08.1973,
sist endret på generalforsamling 31.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Gjøvik kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

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

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr. lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytting til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Husdyrhold

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

4-3 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Det tillates ikke montering av varmepumper før søknad om dette er godkjent av styret. Styret bestemmer plassering. Montert varmepumpe kan ikke demonteres ved flytting.

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

(9) Tilbygg/påbygg/terrasser/installasjoner som opprinnelig ikke tilhørte boligen, eller som opprinnelig ikke var ferdigstilt fra byggherrens side, har andelseier alt ansvar for. Det være seg vedlikehold, reparasjon og utskifting.

Dersom andelseiers tilbygg/påbygg/terrasser/installasjoner medfører ekstra arbeid og kostnader ifm. utøvelse av borettslagets vedlikeholdsansvar, skal disse dekkes av andelseier. Dette er uavhengig om tilbygg/påbygg/terrasser/installasjoner er behandlet og godkjent av styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3) Styret skal løpende holde andelseierne orientert om forhold av betydning for borettslaget, herunder tiltak som påvirker felleskostnadene eller borettslagets gjeld.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og et styremedlem i fellesskap, representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni

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

9-3 Møteform
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

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

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

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

9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Individuell nedbetaling av fellesgjeld

12-1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Långivers ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld kan benyttes. Formue og inntekt skal fordeles etter andelsbrøk og andelskonto.

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

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 Fotballsparking 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 parabolantenner 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 godkjennelse fra styret. Søknad om godkjennelse 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 kontainere plassert ved parkeringsplassene i hhv Rognstien og Granstien. Kontainerne 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 tømming ca en gang i måneden, se kalender for tømming 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 kontainerne. Det må ikke hensettes 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 beskjæres uten styrets godkjennelse. Beboere med trær som er til sjenanse for øvrige beboere, kan bli pålagt av styret å beskjære 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 kjøreretning 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 hensettes 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 nedriving 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».

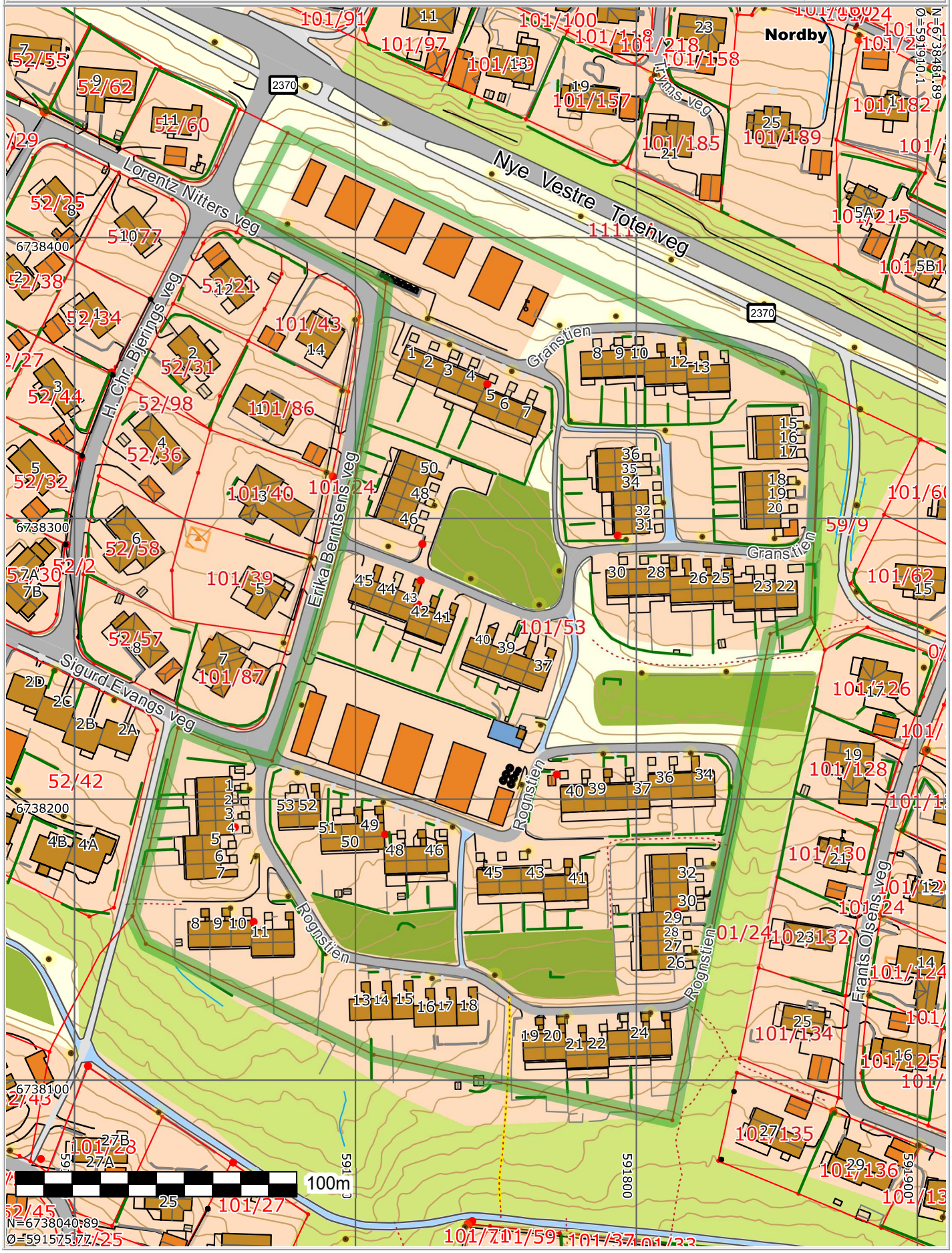
9.2 Gjentatte brudd på reglene kan føre til utkastelse (jfr. vedtekter punkt 6.1). Advarsel vil bli gitt skriftlig.

Styret.

Målestokk
1:1800

GJØVIK KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



Granstien 46

Nabolaget Engehaugen/Fredeng nordre - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Nordby Linje B41, 404, 405, 421	4 min 0.3 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	9 min 4.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

Kopperud skole (1-10 kl.) 427 elever, 29 klasser	10 min 0.7 km
Vindingstad skole (1-7 kl.) 252 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Gjøvikregionen International School (... 183 elever, 10 klasser	6 min 2.9 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	11 min 5.3 km
Raufoss videregående skole 450 elever	15 min 11.6 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

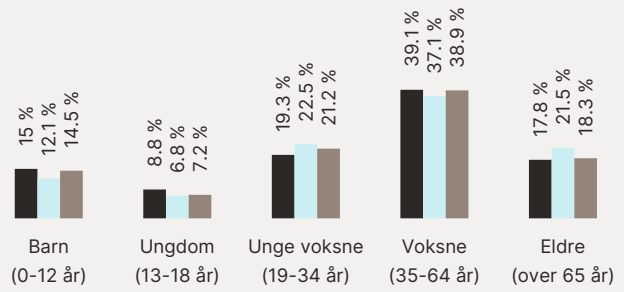
Opplevd trygghet

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

Marihøna barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 1 km
Kvartsvegen barnehage (0-5 år) 60 barn	14 min 1.2 km
Sørbyen barnehage (1-5 år) 62 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Kopperud PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Kirkeby Post i butikk, PostNord	22 min 2 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 0.7 km
Bøle nærmiljøanlegg 'Garasjeba... Ballspill	10 min 0.9 km
MOVA Gjøvik sentrum	8 min
Trento Gjøvik	9 min

Boligmasse

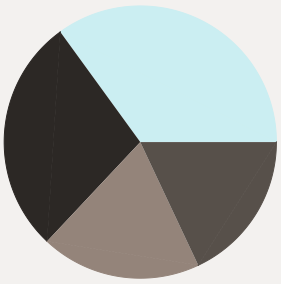


- 28% enebolig
- 65% rekkehus
- 7% annet

Varer/Tjenester

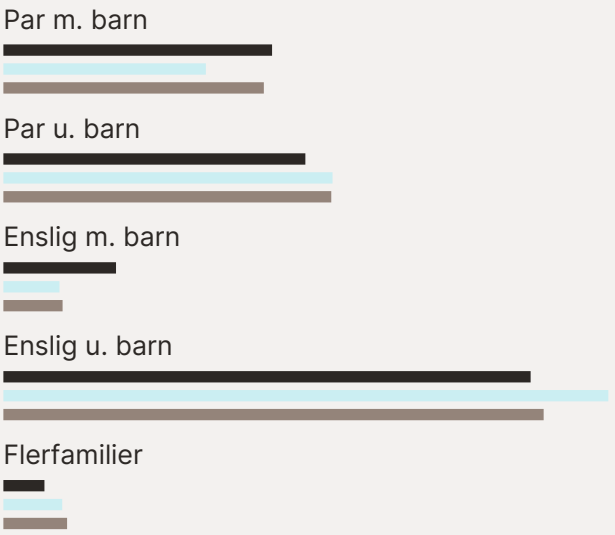
CC Gjøvik	9 min
Vitusapotek Sørbyen	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning



Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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