

Gruemyra 4

EIDSVOLL

notar



Prisantydning Kr. 2 190 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 55/83 kvm
Megler William Helder Tlf 477 51 266

NOTAR.NO

notar



Gruemyra 4

Innholdsrik 2-roms leilighet med sentrumsnær beliggenhet - Innglasset balkong - Gode pendlermuligheter - Garasjeplass

Adresse	Gruemyra 4 2080 EIDSVOLL
Prisantydning	Kr 2 190 000,-
Fellesgjeld	Kr 64 142,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 2 272 538,-
Fellesutgifter	Kr 3 551,-
BRA-i/BRA Total	55/83 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1975
Soverom	1
Etasje	1

William Helder v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Gruemyra 4 - En koselig og innholdsrik 2-roms andelsleilighet med innglasset balkong og åpent utsyn mot rolige omgivelser. Praktisk planløsning og medfølgende garasje, samt gode parkeringsforhold.

Fin og barnevennlig beliggenhet i Eidsvoll, med gangavstand til Sundet sentrum. Her er det flere gode servicetilbud, og det er heller ikke lange veien til skoler og barnehager i Eidsvoll. På andre siden av Vormå ligger Eidsvoll stasjon, hvor det er hyppige avganger med tog i retning Oslo lufthavn Gardermoen (9 min) og Oslo (34 min).

- Romslig innglasset balkong
- Lys og åpen stue/kjøkkenløsning
- Moderne kjøkken med god skaplass
- Lyst og trivelig soverom med stor garderobe
- Flislagt bad og et adskilt vaskerom
- To boder i kjeller

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



William Helder

Eiendomsmegler / Partner
477 51 266 / william@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Plantegning	24
Vedlegg	26
Budgivning	104

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen er beliggende i et familievennlig og etablert boligområdet med kort avstand til de fleste servicetilbud. Bebyggelsen i området består i hovedsak av eneboliger og lavblokker. Området består av boligbebyggelse og store grønt og parkområder.

Det er ca. 1.4 km til Sundet som er kommunesentrum med godt utvalg av matbutikker, apotek, vinmonopol, bensinstasjoner og andre forretninger som blant annet Sundet legesenter, Eidsvoll bibliotek, Rådhus. Her er også barnehage, barneskole, ungdomsskole, skole, videregående skole. Kort avstand til Eidsvoll hallen, tennisbane og kunstgrasbane.

Busstopp i umiddelbar nærhet til boligen som tar deg til blant annet Sundet på under 10 minutter. Det er gode togforbindelser fra Eidsvoll stasjon. Fra Eidsvoll stasjon går det både lokaltog og intercitytog. Det er pr nå 3 avganger i timen mot Oslo og Gardermoen. Reisetid til Gardermoen er 10 minutter. Reisetid til Oslo er 35 minutter. Perfekt for pendlere. Lokaltoget til Eidsvoll Verk tar 5 minutter.

Om sommeren har man bademuligheter i Mjøsa, Vormå, Hurdalssjøen og Hoelsjøvassdraget. Kort vei til Gullverket som er et av de flotteste friluftsområdene i Eidsvoll og byr på særdeles gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Kort vei til gode skiløyper om vinteren, tur- og sykkelstier, bademuligheter på varme sommerdager, samt gode jakt- og fiskemuligheter.

Det er ca.14 min med bil til Råholt Bad og til Råholt kjøpesenter Amfi som er flott og moderne med over 50 butikker og serveringssteder, et eget helsesenter med lege, tannlege, kiropraktor, fotterapeut og tanntekniker. Det tar ca. 25. min med bil til Jessheim Storsenter med ca. 150 butikker & serveringssteder - midt i hjertet av Jessheim by.

For mer informasjon går inn på <https://www.eidsvoll.kommune.no>. Se også vedlagt nabolagsprofil som forteller mer om nærområde.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gruemyra 4, 2080 EIDSVOLL

OPPDRAKSNUMMER

23-0011/26

SELGER

Fredrik Pedersen Sæther

MATRIKKE

Gårdsnummer 13, bruksnummer 66, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 29 i Gruemyra 1 Borettslag med orgnr.: 953070464 i Eidsvoll kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk: 9482 kWh for 2025.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 11.838 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt på 11838,2 kvm.

Fellesarealet er pent opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert adkomst.

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.01.2026. utført av Kåre Olav Ramstad.

BYGGEÅR

1975

BYGGEMÅTE

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong. Utvendig fasade er kledd med tegl, steinplater

og bordkledning. Etasjeskillere i betong. Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/ borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

Garasjeplass i felles garasjerekke med pulttak. Vippeport i tre. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning.

TG2 fra tilstandsrapporten:

Innvendige overflater: Det er påvist at noen laminatbord har store gliper i endeskjøter.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.

Bad-

Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tekniske installasjoner-

Vannledninger og avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger og avløpsrør. Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.

TG3 fra tilstandsrapporten:

Vaskerom-

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende gulvsluk i rommet.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Lekkasje fra 4de etasje som rant nedover sjakt med vannrør. Inspisert og utbedret av borettslag. Juni 2023.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Bytting av rør og montering av blandebatteri i dusj i følge forrige eiers egenerklæring.

Arbeid utført av Ram VVS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja.

Kontroll av elektrisk anlegg i bolig, gjennomført av Elvia i 2022 i følge forrige eier.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja.

Verandadør satt inn av tidligere eier sommer 2022 ved hjelp av familie.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsplan: Id 023702200- Gruemyra og Id 023716700 - Gruehagan, gnr/bnr 12/25 m.fl.

Gjeldende kommunedelplan: Kommuneplanens arealdel for 2021-2031

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap med automatsikringer.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

TV-pakke fra Riks-TV inngår i felleskostnadene, men ikke bredbånd. Bredbånd faktureres andelseier direkte, dersom andelseier velger å ha bredbånd (forskjellig hastighet kan velges).

PARKERINGSFORHOLD

1 garasje er tilknyttet denne boligen.

I tillegg til 1 garasjeplass så er det inntil 1 uteplass til rådighet.

Det er totalt inntil 2 plasser til rådighet per leilighet, og garasje skal benyttes til parkering og ikke lagringsplass.

Det er for få plasser til å dedikere 2 plasser til hver bolig, ergo "inntil" to plasser ihht. info fra styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

ADGANG TIL UTELEIE

Framleie av leiligheten eller deler av denne er forbudt uten samtykke fra styret.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på 3 stk. punkthus a 16 leiligheter i Gruemyra, datert 10.12.1976

Ferdigattest ble gitt med følgende merknad: Utvendige altaner må pusses om, så det blir fall til nedløp. Altanluker må tettes så en unngår vann fra en etasje til en annen. kfr.byggeforkr.kap.44:2. På den del bad dannes vandammer, dette må rettes. Frist for disse arbeider settes til 1.Juli 1977.

Det er uvisst for megler om merknadene ble utbedret ihht frist.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

10.12.1976.

RADONMÅLING

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

INNHold

1.etasje: Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom.

Det disponeres 2 stk. boder og 1 stk. skap i kjeller.

STANDARD

ENTRÉ

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i 1. etasje med enkel adkomst og kort vei til inngangspartiet. Her bor du praktisk til med lett tilgjengelig uteområde og rolige omgivelser, samtidig som det er gode parkeringsmuligheter.

Vel innenfor døren møtes du av en lys og ryddig entré med god plass til yttertøy og sko, samt garderobeskap med god oppbevaringsplass.

STUE/KJØKKEN

Romslig og lys stue med åpen løsning mot kjøkken, som skaper en luftig og sosial atmosfære. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, mens moderne fargevalg og gjennomgående gulv gir et helhetlig uttrykk. Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass.

BALKONG

Koselig og lys innglasset balkong på 7 kvm med store vindusflater, som gir fin utsikt og rikelig med dagslys. Balkongen kan innredes med sittegruppe og cafébord, og fungerer som et hyggelig uterom som kan benyttes store deler av året – perfekt for avslapning og morgenkaffe.

KJØKKEN

Moderne og funksjonelt kjøkken med praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsplass og naturlig samlingspunkt. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikroovn og stekeovn. Videre er kjøkkenet sikret med både vannstoppsystem og komfyrvakt, noe som gir økt trygghet i hverdagen. Åpen løsning mot stue gir et sosialt og lyst oppholdsrom, perfekt for både matlaging og hyggelige sammenkomster.

BAD/WC/VASKEROM

Bad

Flislagt bad med varmekabler i gulv som gir behagelig komfort året rundt. Praktisk dusjløsning, servant med innredning og vegghengt toalett gir et moderne og lettstelt uttrykk.

Vaskerom

Praktisk vaskerom med slitesterkt vinylbelegg på gulv, og vegger med malt våtromstapet/belegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin og er utstyrt med mekanisk avtrekk.

SOVEROM/GARDEROBE

Lyst og trivelig soverom med behagelige fargetoner som skaper en rolig atmosfære. Rommet har plass til dobbeltseng, nattbord og kommode, samt praktisk garderobeløsning med skyvedører og speil. Vindusflate gir godt med naturlig lys.

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 21 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² 2 boder i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom.

BRA-b: 7 m² Innglasset balkong.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Garasje.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 190 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 551,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, kabel-tv/bredbånd, garasje, driftskostnader, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld.

Herv:

Felleskostnader kr 2 285,-

Garasje kr 225,-

Kabel-Tv/bredbånd kr 360,-

Stipulerte avdrag kr 333,-

Stipulerte rentekostnader kr 348,-

TV-pakke fra Riks-TV inngår i felleskostnadene, men ikke bredbånd. Bredbånd faktureres andelseier direkte, dersom andelseier velger å ha bredbånd (forskjellig hastighet kan velges).

Selger informerer at det har blitt sendt ut en avstemning fra styret om Riks-TV avtalen skal beholdes eller avsluttes, noe som antakelig blir avklart i slutten av Februar/tidlig Mars.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 544 138,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 176 551,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 2 190 000,- (Prisantydning)

kr. 64 142,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 254 142,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 272 538,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1974/1891-2/10 06.03.1974 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Meglers redegjørelse: Tinglyst skjøte med bestemmelser om bebyggelse fra 1974. Eidsvoll kommune v/Ordfører overskjoer eiendommen Grue 1 med gnr/bnr 13/66 til Gruemyra borettslag 1. Parsellen kan bare benyttes til boligbygging.betingelser dersom parsellen ikke bebygges innen 2 år fra overdragelse, samt bestemmelser om friareal. Dokumentes kan besiktiges hos megler ved forespørsel.

1977/565-1/10 20.01.1977 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 1 318 500

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 1522159

Opptrinnsretten gjelder ikke ved lån til vedlikehold o.l.

1994/10920-1/10 20.12.1994 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

Prioritet vikes for d.b.nr. 5299/94

2014/455738-1/200 05.06.2014 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 8 000 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

Uomsettelig

ELEKTRONISK INNSENDT

1973/9631-1/10 05.12.1973 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0237 GNR: 13

BNR: 65

2020/201956-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0237 GNR: 13 BNR: 66

2024/216158-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3035 GNR: 13 BNR: 66

GRUNNBOKSDATO

05.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP587216

OM BORETTSLAGET

Gruemyra 1 Borettslag ble stiftet 19.11.1973 og har organisasjonsnummer

953.070.464. Borettslaget består av 48 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger med adresse Gruemyra 2 – 4 – 6.

Eiendommen har gnr 13, bnr 66/75 i Eidsvoll kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Montering av varmepumpe må søkes styret.

Foruten løpende vedlikehold som dekkes av fellesutgifter er det ikke planlagt store prosjekter det kommende år.

Per nå er dette ikke planlagt, men det er under vurdering å øke det dersom resultatene i kvartal 1 viser seg å være dårlige, mtp økte avgifter eller endringer i offentlige kostnader og/eller strøm/nettleie. Beløp er ikke diskutert, men politien til Styret et å holde fellesutgiftene på et minimalt nivå. En eventuell økning vil i utgangs punktet ikke bli foreslått til mer enn 2-400 kr per måned, avhengig av størrelse på leilighet.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 64 142,- pr. 31.01.2026

KOMMENTAR FELLESGJELD

Selskapets totale gjeld:

Nordea Bank ABP – 5,50%
Annuitetslån, Info pr. 31.01.26
12 terminer pr år
Restgjeld kr 3 922 294,-
Løpetid 25.06.14 – 30.11.36

ANDEL FORMUE

Kr. 1 471,- pr. 31.12.2024

FORRETNINGSFØRER

BORI BBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.
Forkjøpsrett for andelen er sendt for forhåndsutlysning med meldefrist før oppsatt visning.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

8406

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Grunnet pågående konflikt og brudd på regelverk, er det ikke tillatt med dyr i borettslaget. Det kan søkes om dyr innendørs, men det er strengt forbudt for disse å ferdes fritt ute eller på fellesområder. Dette grunnet sterk allergi hos enkelte beboere, samt tidligere store problemer med dyr og støy. Dette er festet i vedtekter, dog misbrukt at noen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Dugnad må påregnes.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner
Epost: william@notar.no
Mobil: 477 51 266

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 12 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger (Begrenset til 1 stk - øvrige uten kostnad) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at medler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg

gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

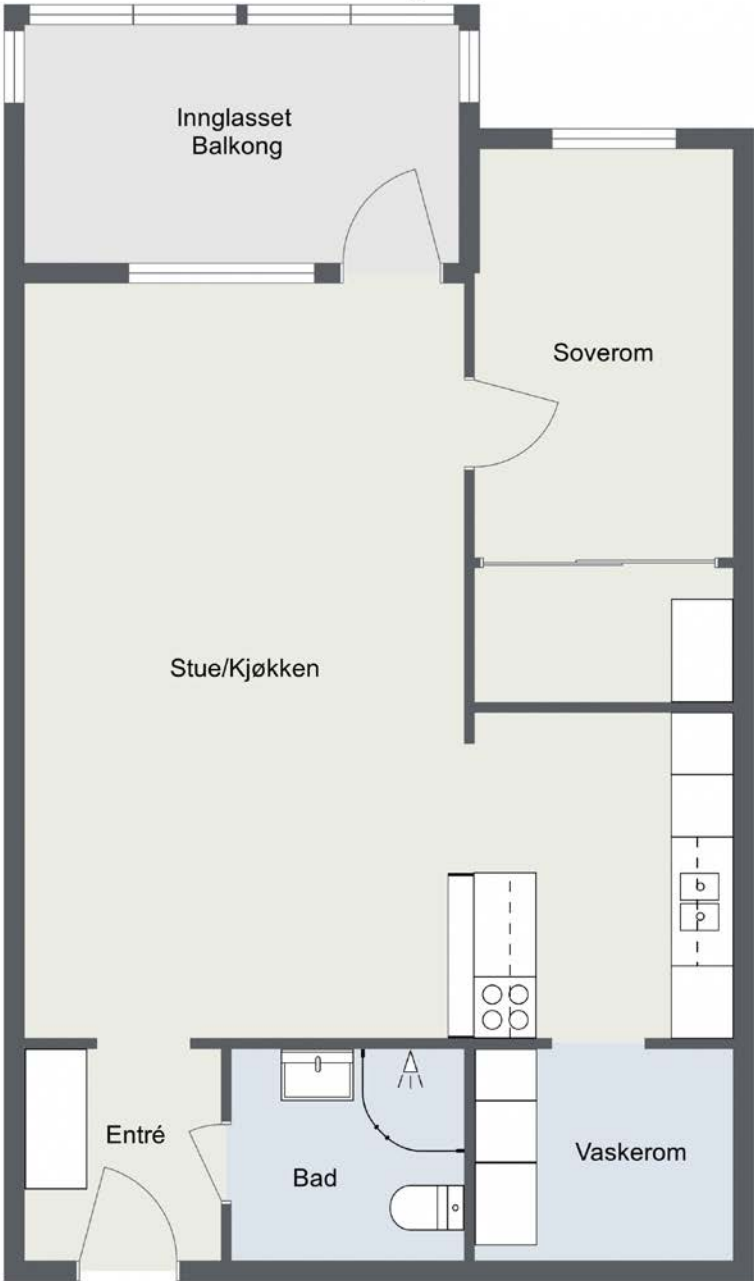
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Gruemyra 4, 2080 EIDSVOLL 1. Etasje



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

GRUEMYRA 4

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Boliginfo

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

📍 Gruemyra 4, 2080 EIDSVOLL

📖 EIDSVOLL kommune

gnr. 13, bnr. 66

Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 14283-1995

Referansenummer: GX3999

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937



RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong. Utvendig fasade er kledd med tegl, steinplater og bordkledning. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskillere er av betongdekke. Innvendig har boligen finèrdører og malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Vaskerom med vinylbelegg på gulv. Rommet har ingen varmekilde. Veggene har malt våtromstapet/belegg. Taket er malt. Det er ikke sluk i gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 40 mm. Det er nyere stålsluk og membran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen blir oppvarmet med elektrisitet. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

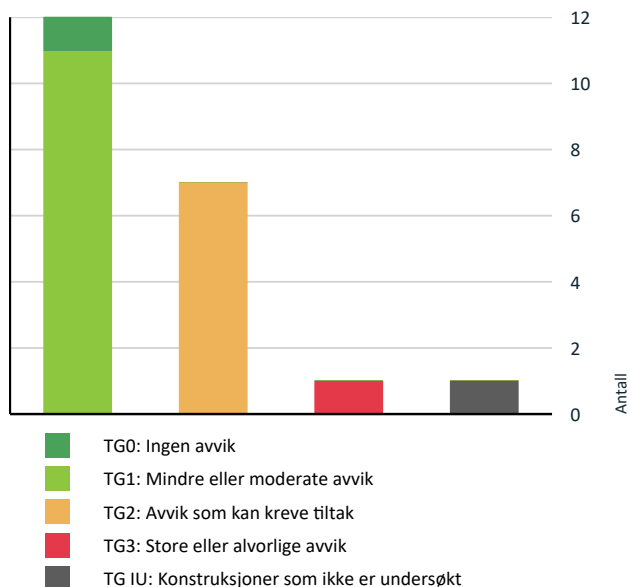
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

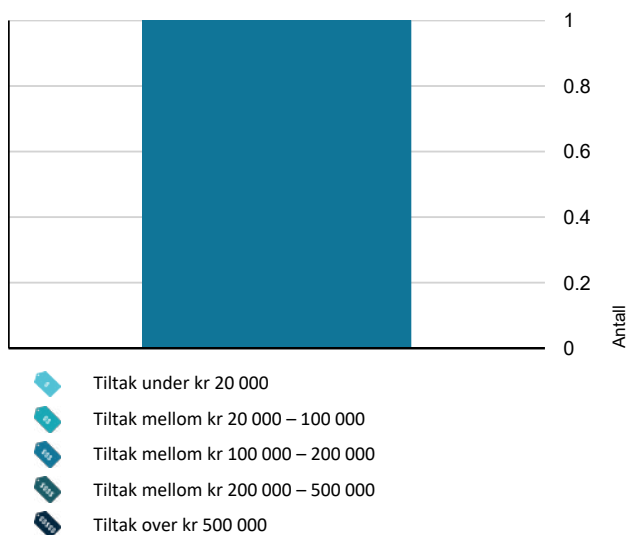
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1., Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1., Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Våtrom > 1., Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1., Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 1., Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malt trevindu med 2-lags fra ukjent år, dog av nyere dato.

Bygningen har malt trevindu med 3-lags glass fra 2016.

Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 7 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen laminatbord har store gliper i endeskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

Innendig har boligen finèrdører og malte glatte dører.

VÅTROM

1., ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1., ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1., ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 40 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1., ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1., ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1., ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1., ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1., ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv. Rommet har ingen varmekilde. Veggene har malt våtromstapet/belegg. Taket er malt. Det er ikke sluk i gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende gulvsluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1., ETASJE > VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1., ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1., ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjeplass i felles garasjerekke med pulttak. Vippeport i tre. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

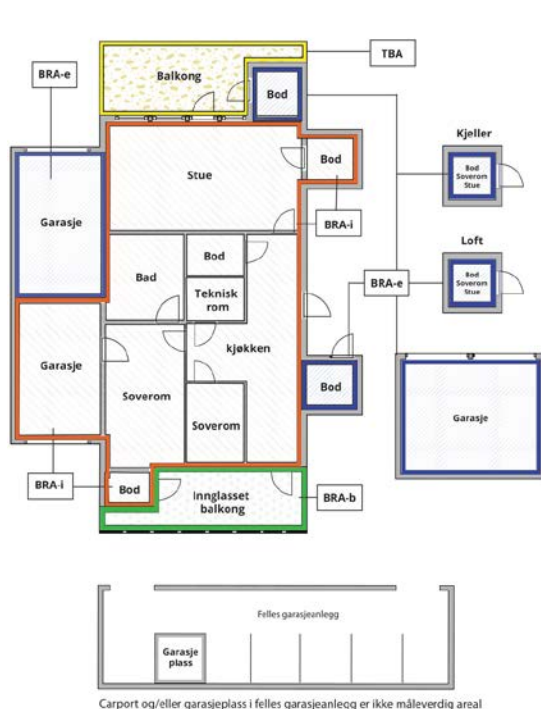
Hva er målverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig 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 byggtetnisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1., Etasje	55		7	62	
Kjeller		7		7	
SUM	55	7	7		
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1., Etasje	Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Det disponeres 2 stk. boder og 1 stk. skap i kjeller i følge eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjerom	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Fredrik Pedersen Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	13	66		0	11838.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gruemyra 4

Hjemmelshaver

Gruemyra 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/GRUEMYRA 1 BORETTSLAG	953070464			Sæther Fredrik Pedersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
29

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX3999>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0011/26	

Selger 1 navn
Fredrik Pedersen Sæther

Gateadresse	
Gruemyra 4	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 23-0011/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra 4de etasje som rant nedover sjakt med vannrør. Inspisert og utbedret av borettslag. Juni 2023.

Initialer selger: FPS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytting av rør og montering av blande batteri i dusj i følge forrige eiers egenerklæring
Arbeid utført av	Ram VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av elektrisk anlegg i bolig, gjennomført av Elvia i 2022 i følge forrige eier
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Verandadør satt inn av tidligere eier sommer 2022 ved hjelp av familie
-------------	--

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Sæther	8b3dfa9ce3fbb6529556b b880521456f7a0dc4b7	05.02.2026 10:15:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0011/26

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



Adresse

Gruemyra 4, 2080 EIDSVOLL

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-256453

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

151655211

Gårdsnummer

13

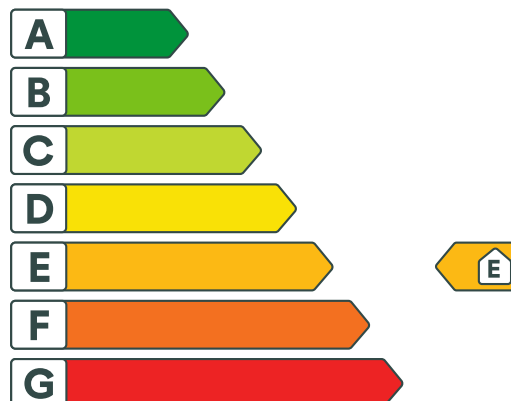
Bruksnummer

66

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0103


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

1975

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

219,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

269,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 834 kWh



Gruemyra 4, 2080 EIDSVOLL



Detaljering

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



Gruemyra 4, 2080 EIDSVOLL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Gruemyra 4 - Nabolaget Vilberg/Gruemyra - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

🚶 Gruemyra	3 min 🚶
Linje 441, 442, 444	0.3 km
🚶 Eidsvoll stasjon	5 min 🚶
Linje RE10, RE11, R12, R13	2.7 km
✈ Oslo Gardermoen	28 min 🚶

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
370 elever, 21 klasser	1.6 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min 🚶
390 elever, 18 klasser	1.9 km
Eidsvoll videregående skole	6 min 🚶
700 elever	2.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

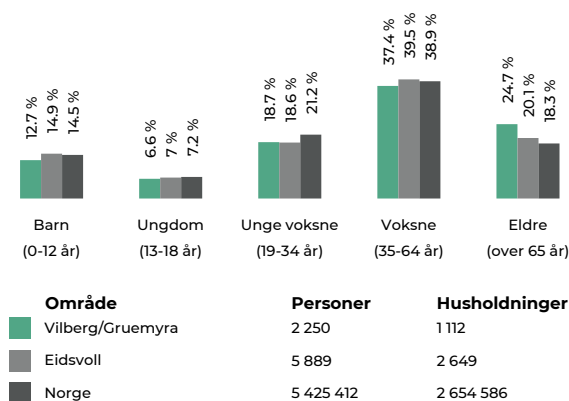
Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Knausen Fus barnehage (0-5 år)	2 min 🚶
81 barn	0.2 km
Vilberg barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
74 barn	1.8 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbghg. (1-5 ...)	6 min 🚶
37 barn	3.2 km

Dagligvare

Coop Extra Eidsvoll	14 min 🚶
PostNord	1.3 km
Kiwi Eidsvoll	18 min 🚶



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. Tog

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Trafikk

Lite trafikk 85/100

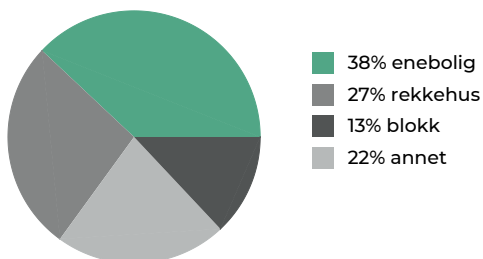
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

🏠 Vilberg skole	17 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.5 km
🏠 Vilberg Ungdomsskole	22 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	1.9 km
🚴 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	20 min 🚶
🚴 MOVA Eidsvoll	15 min 🚶

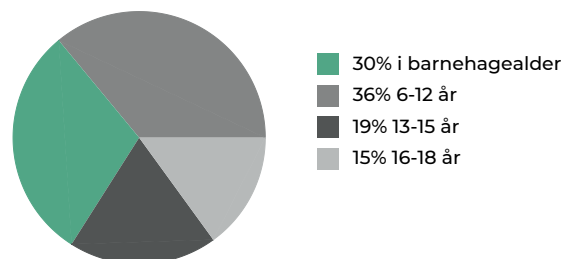
Boligmasse



Varer/Tjenester

🛒 Eidsvoll handelspark	8 min 🚶
🏪 Apotek 1 Eidsvoll	18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



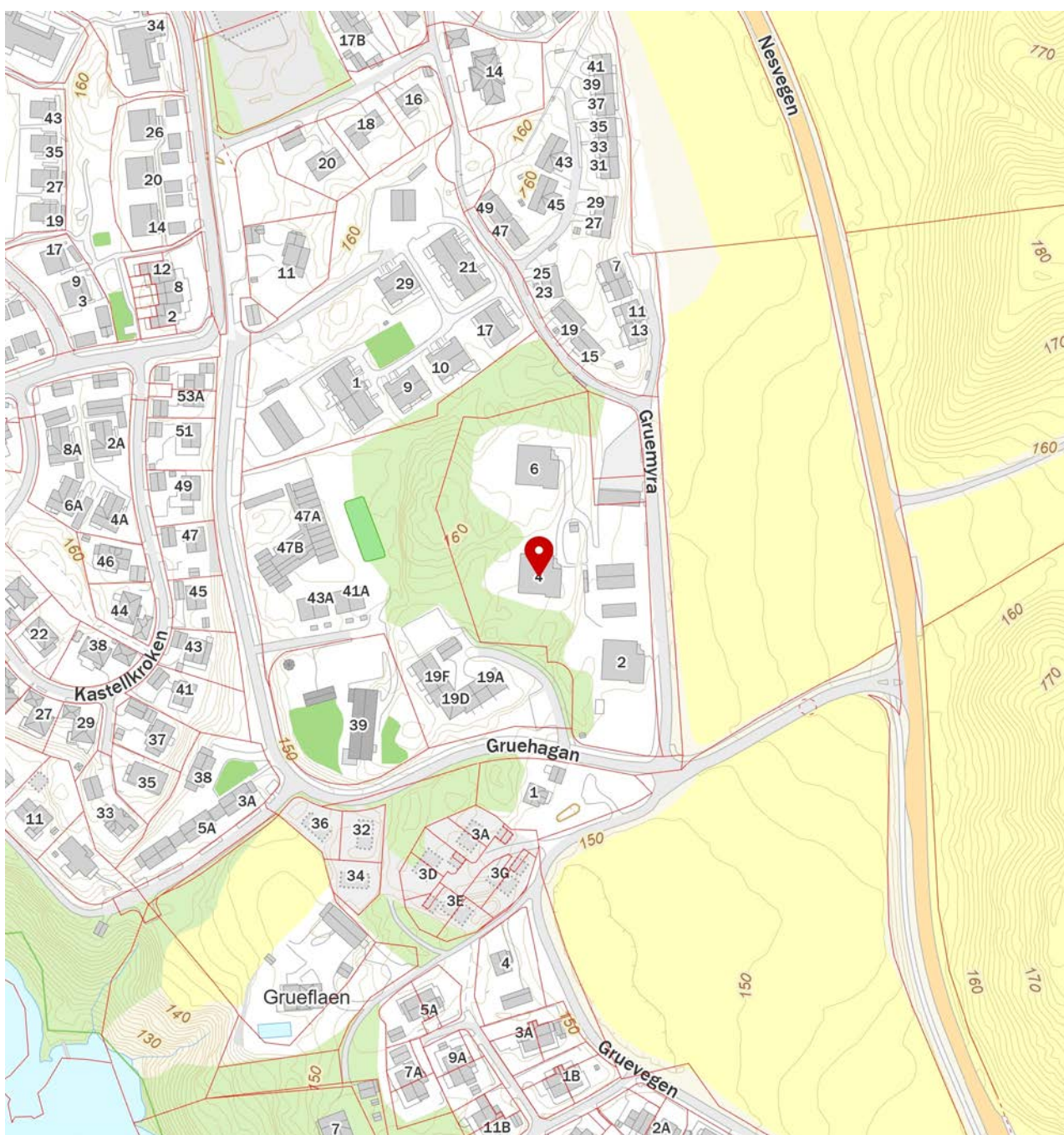
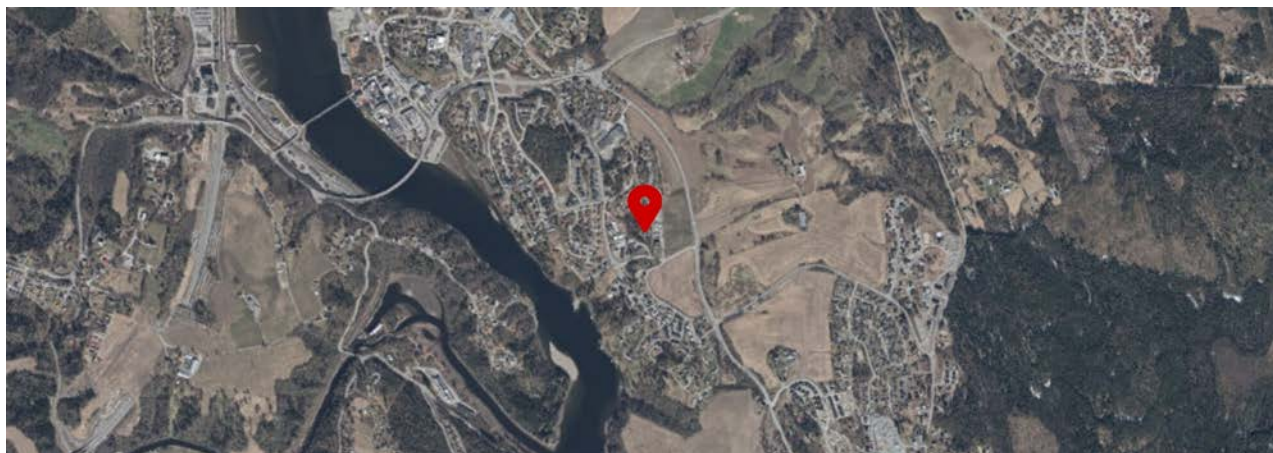
0%

50%

Vilberg/Gruemyra
Eidsvoll
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 19.01.26
Vår ref.: 381 / 29
Meglers ref.: 23-0011/26

Boligopplysninger

Andel	29	Bolignr	H0103
Boligselskap	381 Gruemyra 1 Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	Gruemyra 4, 2080 EIDSVOLL	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Fredrik Pedersen Sæther	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 19.01.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Felleskostnader	2 285	2 285	2 285	2 285	2 285	2 285
Garasje	225	225	225	225	225	225
Kabel-TV/bredbånd	360	360	360	360	360	360
Stipulerte avdrag	333	333	333	333	333	333
Stipulerte rentekostnader	348	348	348	348	348	348
Total	3 551	3 551	3 551	3 551	3 551	3 551

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Nordea Bank ABP 5,50% Annuitetslån, Info pr 31.01.26	12	3 922 294	64 142	25.06.14 - 30.11.36

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Nordea Bank ABP - 5,50% Annuitetslån, Info pr 31.01.26	12	3 922 294	25.06.14 - 30.11.36

Selskap og eiendom

Selskap	381 Gruemyra 1 Borettslag (orgnr. 953070464)
Antall enheter	48
Styrets e-post	Gruemyra1.borettslag@outlook.com
Styreleder	Ole Petter Karlsen (40236690)

Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP587216)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	13/66
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 68 589,00	Andre inntekter	kr 564,00
Formue	kr 1 411,00	Utgifter	kr 4 372,00

Merknader

TV-pakke fra Riks-TV inngår i felleskostnadene, men ikke bredbånd. Bredbånd faktureres andelseier direkte, dersom andelseier velger å ha bredbånd (forskjellig hastighet kan velges).

Enkelte beboere har garasje/parkeringsplass. Kun beboere i borettslaget kan disponere garasje. Kontakt styret i borettslaget.

Montering av varmepumpe må søkes styret

Vedtekter for Gruemyra I Borettslag

org nr 953 070 464

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.11.1973 og sist endret i ordinær generalforsamling den 30. november 2021.
Endret 30.11.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gruemyra I 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 *Eidsvoll* kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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 andelseiers eller ektefelles 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, jf 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

(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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 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 opp til 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.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseieren plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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, varmegjenvinningsanlegg 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, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig 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 hovedinngangsdør 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf 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,

jf 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 en hver 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre medlemmer med inntil 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av 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

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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) Stemmeliikhet 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf 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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

FOR

GRUEMYRA 1 BORETTSLAG

1. Husordensreglene skal medvirke til å sikre andelseierne et godt bomiljø. Husordensreglene er en del av vedtektene.
2. Barnevogner, ski, kjelker, sykler, biler m.v. må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer, besøkende og lignende. Biler skal settes på felles parkeringsplass. Fotballsparking, sykling, annen ball-lek o.s.v. må utøves slik at det ikke er til ulempe for nabo/er. Vern om det felles grøntanlegg, bruk lekeplassene. Legg ikke ut mat til fugler på bakken, da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen. Flaggstenger, markiser, skilter, gjerder eller likende må ikke settes opp uten tillatelse fra styret. Det henstilles til andelseierne å ha utelyset tent i den mørke årstid.
3. Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 6.00. Musikkøvelser, sangøvelser og lignende etter kl 20.00 tillates med samtykke fra leietakerne i leilighetene ved siden.
4. Utvendig tørkeplasser skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. Mai. Tøy må ikke bankes eller henges utendørs fra kl 17.00 før søn- og helligdager til neste virkedags morgen.
5. Alle rom i leiligheten må holdes oppvarmet slik at ikke vannledninger fryser.
6. Det henstilles til andelseieren straks å melde fra om feil eller skader på bygningene, leiligheten og grøntanlegget.
7. Framleie av leiligheten eller deler av denne er forbudt uten samtykke fra styret.
8. Det er ikke tillatt med hund eller katt, uten samtykke fra styret.
9. For å holde felleskostnadene så lavt som mulig, er det pålagt 2 dugnader i året.

Vedtatt på generalforsamlingen

REGLER FOR OPPSETT AV VARMEPUMPE :

Vedtaket på oppsetting av varme pumper er ikke endelig. Fremtidig generalforsamling står fritt til å omgjøre vedtak. Se pkt.8. **Det må søkes styret før oppsetting av pumpe**

1: Varmepumpe skal ikke være synlig fra utside. Eventuelt settes bak en ”sjalusi vegg” som dekker front.(samme høyde som vindu)

2:Andels eier må også sikre lufting på balkong, for å hindre kondens dannelse

3: Andels eier er til en vær tid ansvarlig for å sikre at det ikke blir vannskade eller annen skade på sin egen eller andres balkong. Borettslaget er ikke økonomisk eller juridisk ansvarlig for event. lekkasje eller annet i forbindelse med varmpumpe med installasjon. Det er andels eier som eier installasjonen .

4: Det skal ei heller være noen form for støy/vibrasjoner fra installasjon(pumpe med tilbehør). Ved tvister ang. støy/vibrasjoner kan styret kreve installasjon demontert på eiers regning.

5: Borettslaget har ikke under noen omstendigheter ansvar for vedlikehold av installasjon.

6: Ved kjøp og salg av andel som har installert varmpumpe er det en sak mellom selger og kjøper å avgjøre hva som skal gjøres med installasjon.

7: Borettslaget har heller ikke ansvar for å demontere defekt installasjon, dette er andels eiers økonomiske og juridiske ansvar.

8 Skulle framtidig generalforsamling omgjøre vedtak, dvs. å forby varmpumper, skal disse fjernes(ikke bare kobles ut) uten økonomisk komp. Borettslaget er ei heller ansvarlig for å skifte materialer som kan ha skader el. lignende etter fjerning av installasjon.

9: Reglene kan revideres med tilbakevirkende kraft for de som har tidligere godkjennelse.

10: Det er en forutsetning for godkjennelse av oppsett varmpumper at overnevnte regler overholdes og etterleves. Ved brudd på disse regler kan styre kreve v.pumpe demontert på eiers regning.

Generalforsamlingen/ styret i Gruemyra 1 borettslag.

5.april 2011.

Eidsvoll, den 10.12.1976.

Journalnr.

Ferdigbefaring den 30.11.1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gruemyra

Eiendommen

g.nr. 13 b.nr. 66.

Arbeidets art Nybygg.

Bygningens art 3 stk. punkthus.

Byggherre Eidsvoll Boligbyggelag, 2080 Eidsvoll.

Byggemelder N.B.B.L., Trondheimsv. 84/86, Oslo 5.

Ansvarshavende Aalborg A/S Entreprenørforretning, 2080 Eidsvoll.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn i samsvar med gjeldende Bygningslov.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter 3 stk. punkthus a 16 leiligheter - (48).

Merknad:

Utvendige altaner må pusses om, så det blir fall tål nedløp.

Altanluker må tettes så en unngår vann fra en etasje til en annen. Kfr. byggeforskr. kap. 44:2.

På en del bad dannes vanndammer, dette må rettes.

Frist for disse arbeider settes til 1. juli 1977.

Bygningsgebyr kr. 3.290.- er betalt den, 25.4.1974.

O. Falek - bytn

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(For nybygg og større arbeider).

Befaring den 7/3-1975.

Arbeidssted Eidsvoll Eiendommen Gruemyra gnr. 13 bnr. 65.
Punkthus nr. 1
Arbeidets art Nybygg.
Bygningens art Boligblokk i 4 etasjer.
Byggherre Eidsvoll Boligbyggelag, Eidsvoll.
Byggemelder Norske Boligbyggelags Landsforbund, Trondheimsvn. 84-86, Oslo
Ansvarshavende Aalborg A/S Entreprenørforretning, v/Jens E. Aalborg, Eidsvoll

Ovenfor nevnte arbeider er utført under lovmessig tilsyn i samsvar med gjeldende Bygningslov.

Ved synsforretningen ble det funnet følgende mangler:

1. Innvendig: Endel listarbeid, malerfikk og rydding.
I tilfluktsrommet mangler montering av ventilasjonsvifte og montering av overtrykksventil.
2. Utvendig arbeide: Utvendig står etterarbeidene igjen, som beslag, utskifting av skadde plater, maling og fikk.
Grunnarbeider, som opparbeidelse av vegger og plasser.
Videre viser en til punkter som er vedtatt i bygningsrådet i sak 708/73:
 1. Det må innhentes godkjennelse fra teknisk nemnd for de tekniske anlegg. Plan for bortledning av overvann skal være med, og dette arbeidet utføres før byggene tas i bruk.
 3. Tilfluktsrommene må utstyres etter gjeldende krav fra Siviltforsvaret.
 5. Byggherren må sørge for gangveiopparbeidelsen fra feltet til Vilbergplassen.

Ansvarshavende må sørge for at disse arbeider blir utført i rett tid.
Brukstillatelsen omfatter blokk I. Gangveiopparbeidelsen må igangsettes snarest.

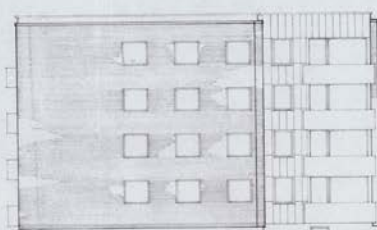
Tidsfrist for øvrige arbeider settes til 1/6 -1975 . Når ovenfor nevnte punkter er utført, kan avsluttende synsforretning foretas og ferdigattest utstedes.

Bygningsgebyr kr. 1096.67 er betalt den 25.4.1974.

O. Falck-Ytter
O. Falck-Ytter
bygnings- og reguleringsjef

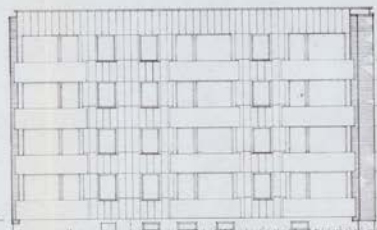
.....
Odd Sande
Odd Sande
adv. ing.
Ansvarshavende.

Gjenport: Brannmester. Husbankens tokatbestyrer.



FASADE MOT SYD

--- NØY TILGANG TILS OPPHØLING
 --- FØRST TILGANG



FASADE MOT VEST

--- TREKTING TILGANG
 --- NÅRERENDE TILGANG, HØLDE OPPHØLING
 --- TILGANGEN INNE BRUGGEBØRER

NBI NÅRERENDE TILGANG OG VEGLASJON BEVARER MEST MULIG

Godkjent
 Eidsvoll bygningsråd

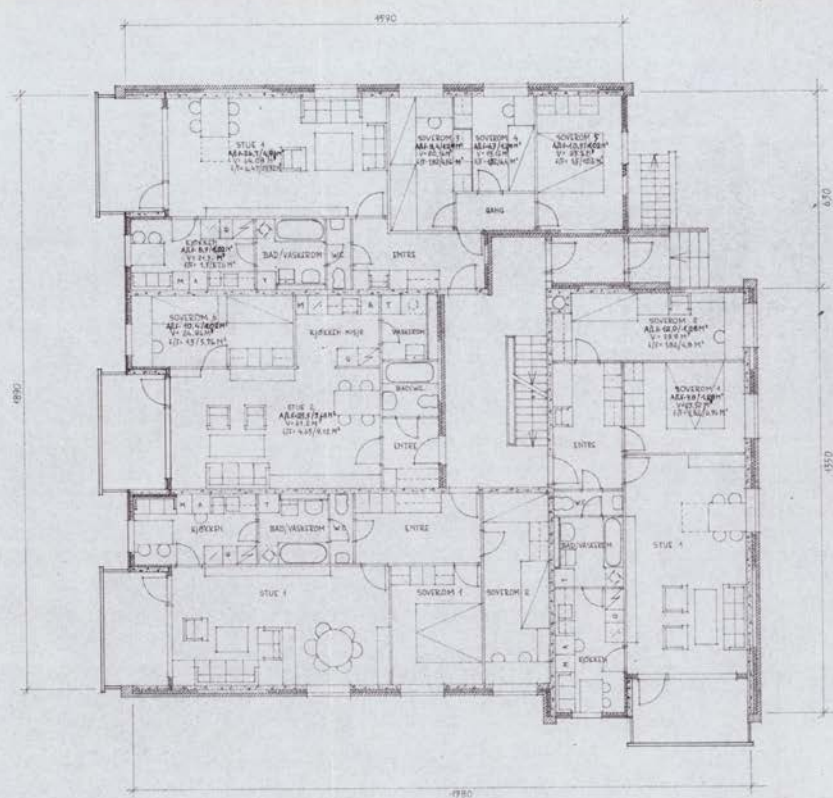
OPPGAVE
 EIDSVOLL BBL
 GRUENMYRA
 PUNKTHUS NR 1

TEGNITTE
 FASADER

NBBL
 NBBL AS
 ARKITEKT OG INNENRUMS
 KONTOR

PRÅL 4-400
 TEIEN 4/18 1973

7124-445



Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

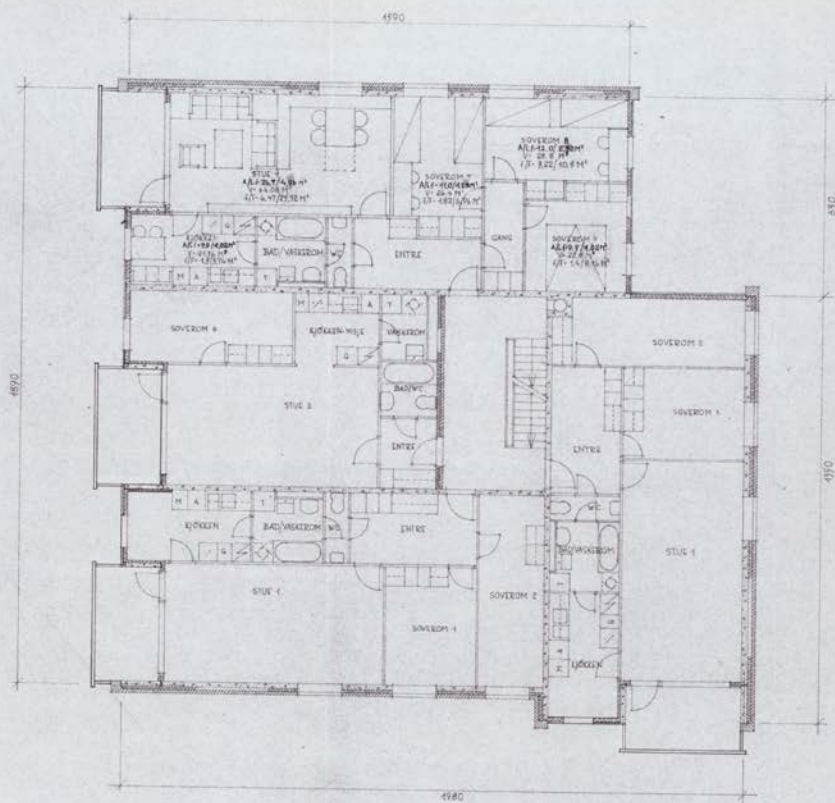
OPPDR.GIVER
EIDSVOLL BBL
GRUEMYRA
PUNKTHUS NR. 1

TEGN.TITEL
PLAN AV
INNG.ETASJE

NBBL AL. HORSKE BOLIGFORSK.
LADS LANDSFORMUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheim, 64-86, Oslo, TR 37 20 70

MÅL: 1:100
TEGNET 4/9 1975
SIN: /B.T.

RETTEF DATO
TEGN.NR.
7124-1.11



Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

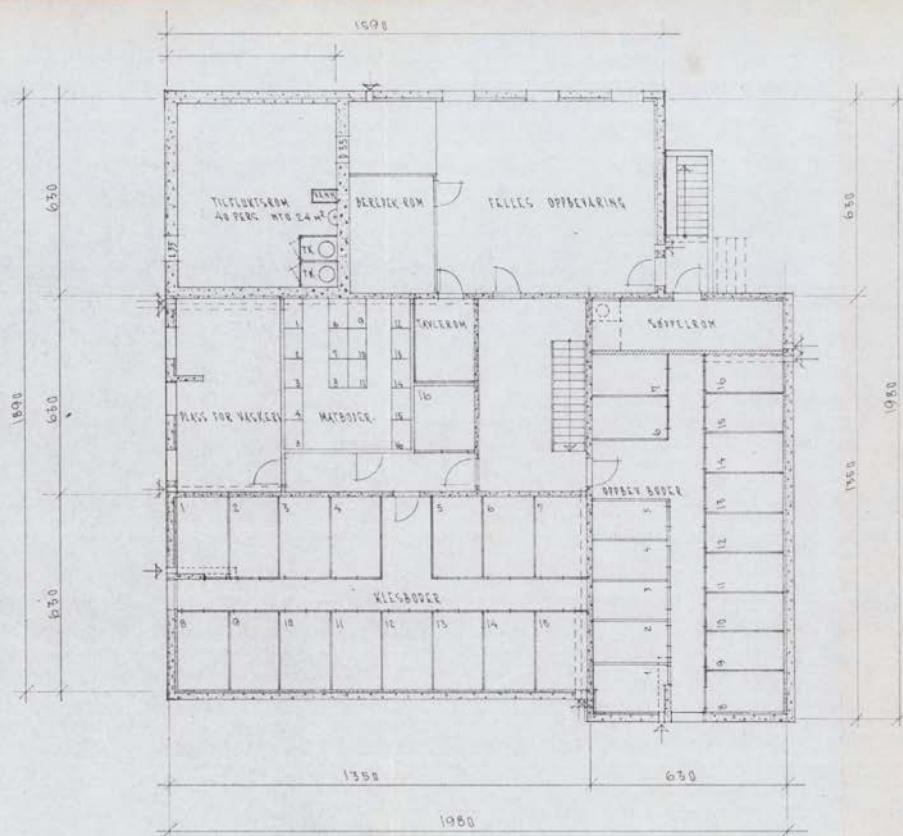
OPPDRI.GIVER
EIDSVOLL BBL
GRUEMYRA
PUNKTHUS NR.1

TEGN.TITEL
ETASJEPLAN

NBBL A.L. NORSKE BOLLBYGG
LAGS LANDSHOFORUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheim, 84.86, Oslo, TR. 37.29.70

MÅL: 1:100
TEGNET 1/9 1973
SIGN. /BT

RETTET DATO
TEGN.NR.
7124-1.12



Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

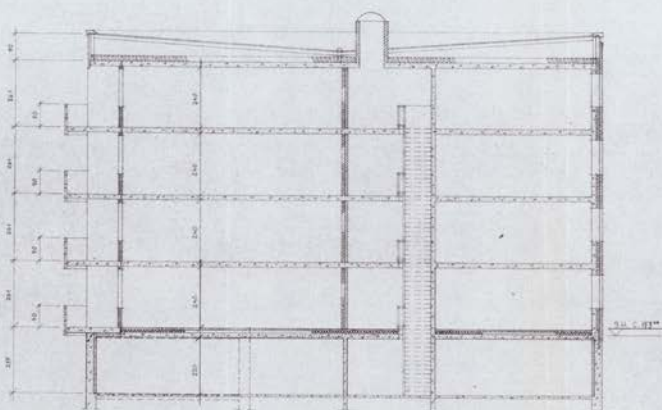
OPPDRI GIVER
EIDSVOLL BBL
GRUEMYRA
PUNKTHUS NR. 1

TEGN. TITTEL
KJELLERPLAN

HBBL A.L. HOFSTEDT BOKHOLMEN
1. OG 2. EIERSTADEN
ARKITEKTKONTORET
Trondheim, B&B, Oslo, Tr. 37 20 70

MÅL: 1:100
TEGNET 4/9 1977
/B.T.

RETTET DATO
TEGN. NR.
7124-1.10



TAKKONSTRUKSJON (UTEN PÅ OG NED)

1 LAG ICOPAL A. ALLEST I ÅRSALT
1 LAG SICORAL ——— 1 KULLER
1 LAG SICORAL — KLEBDE GJØTTEG
750 — TAKSTØP
SPRØKKER — SVILLER — SVILLER 120
2 CM SYRDE MINERALULLMATT
45 CM MINERALULL
100 TETT SAPP
BETONGDEKKE
FENNELOS I HIMLING

ETASJESKILLER (UTEN PÅ OG NED)

GULVBELLAG
ARBEITET ARM. BETONG
TINNPUSS I HIMLING (AKUSTISKE PLATER I TRAPPEROM
1.2 m 3 ETC.)

ETASJE OVER SJUET

GULVBELLAG
5 CM ARM. PÅSTØP — 8 CM ISOLASJON
48 CM ARM. BETONG

ETASJESKILLER ARM. ARBEITET BETONG I ÅRSALT

BETONG YTTERVEGGER (INNEN PÅ OG UT)

PUSS
12 CM BETONG
40 CM MINERALULL
41 CM TEGLSTEN

UTERVITTERMUR

15 CM LITVINGLØS
25 CM BETONG

1. ETASJE YTTERVEGGER (INNEN PÅ OG UT)

45 MM GIPSPLATE
100 TETT SAPP
2" — 4" BINDINGSVEKK
40 CM MINERALULL
5.2 MM INTERVITT
10" — 2" SLEKTER
102" — 2" SLEKTER
SUPER-INTERVITT

INNENPÅSKE ETASJESKILLER (INNEN PÅ OG UT)

45 CM BETONG
PUSS PÅ BEIDE SIDER

Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

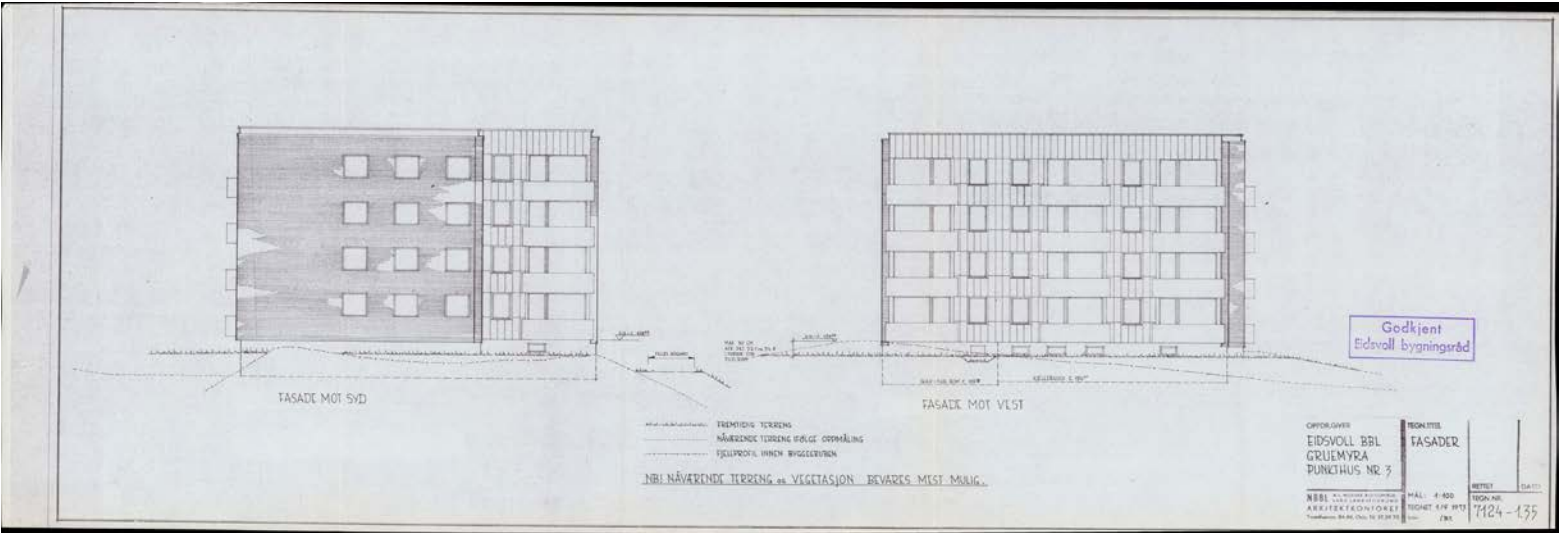
OPPGAVES
EIDSVOLL BBL
GRUENMYRA
PUNKTHUS NR. 1

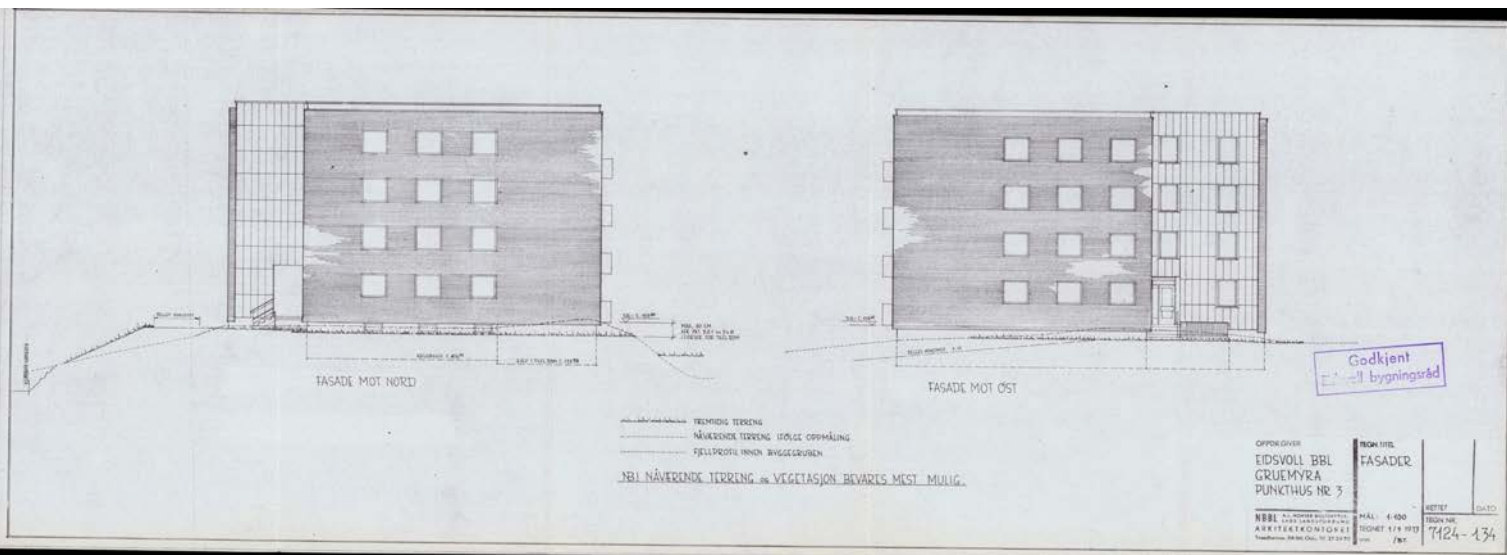
TEGN. TITEL
SNITT

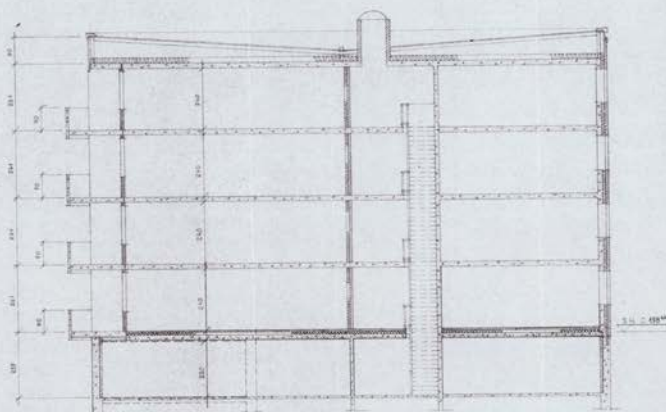
NBBL A. L. HØRRE BILGUTTA
LAGE LANDSPOKESKAND
ARKITEKTKONTOR ET

MÅL: 1:100
TEGNET 4/9 1973

RETTET DATO
TEGN. NR.
7424-1.13







TEKONSTRUKSJON - DØNRA OG HELL
 1. LAG: TOTAL A. KLINN I AGALT
 1. LAG: SICORAL 2 1 KNIER
 1. LAG: SICORAL - KLEBDE SJOTER
 114 - TAKBORD
 BRUKET - STUPE - SVILLE ETC
 2.14 SYDDE MINERALULITT
 48 CM MINERALULITT
 DITT TETI PAPP
 BETONGDEKKE
 TYNNESS I HULLING
 1

ITASERULLER OG NØR
 GULVBELEG
 AVRETTET ARM. BETONG
 TYNNESS I HULLING, (AKUSTISK PLATE I TRAPPEROM
 (6 cm 3 ETC)

DEKKE OVER KJELLER
 GULVBELEG
 8 CM ARM. PÅSNØR + 8 CM ISOLASJON
 48 CM ARM. BETONG

FJERNTRUP ARM. AVRETTET BETONG PÅ KJELLER

BEKLENNING YTERVEGGER INNENRA OG UT
 PUSS
 12 CM BETONG
 40 CM MINERALULITT
 4 CM TEGLSTEN

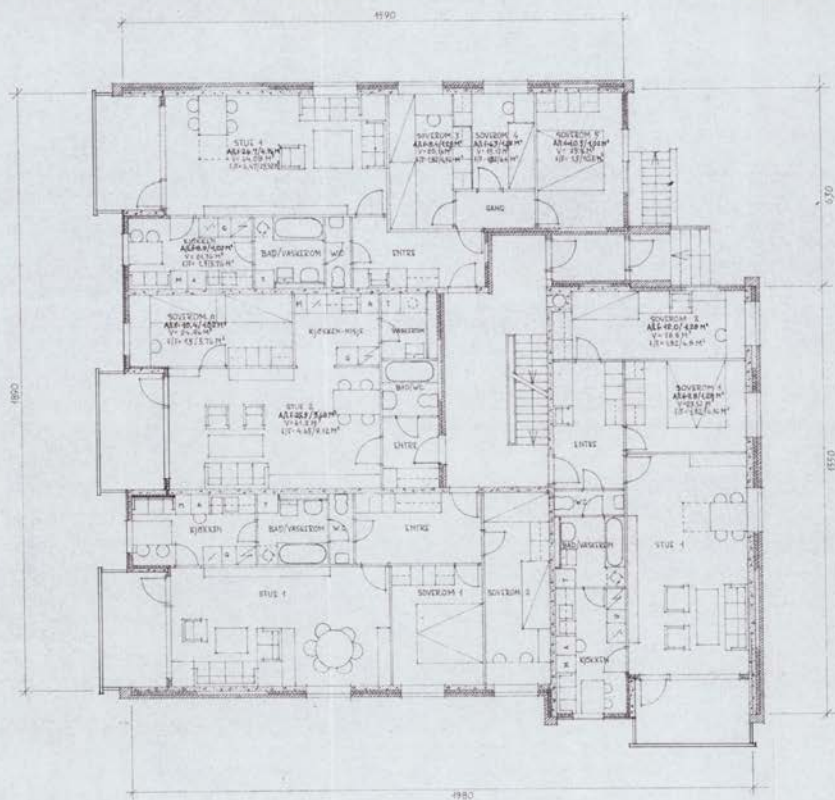
KJELLERVITTELVEGG
 15 CM LITTEBETONG
 22 CM BETONG

IKKE BEKLENNING YTERVEGGER INNENRA OG UT
 45 MM GIPSPLATE
 DITT TETI PAPP
 2.14 SYDDE MINERALULITT
 40 CM MINERALULITT
 32 MM INTERNITT
 10.2 E SLOTTET
 10.2 E SLOTTET
 SUPER. INTERNITT

INNENRA OG UTTERVEGGER OG TAK
 48 CM ARMERT BETONG
 PUSS PÅ BEIDE SIDER

Godkjent
 Eidsvoll Byggningsråd

OPPGIVER	TEGN TITEL	TEGN NR.	TEGNET	DATE
EIDSVOLL BBL	SNITT			
GRUEMYRA				
PUNKTHUS NR 3				
HBBL A.S. PROJEKT OG BYGGERI LARS LARSEN 1975 ARKITEKTKONTOR ET	MAL: 1:100 TEGNET 1/9 1975 JBT	7124-133		



Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

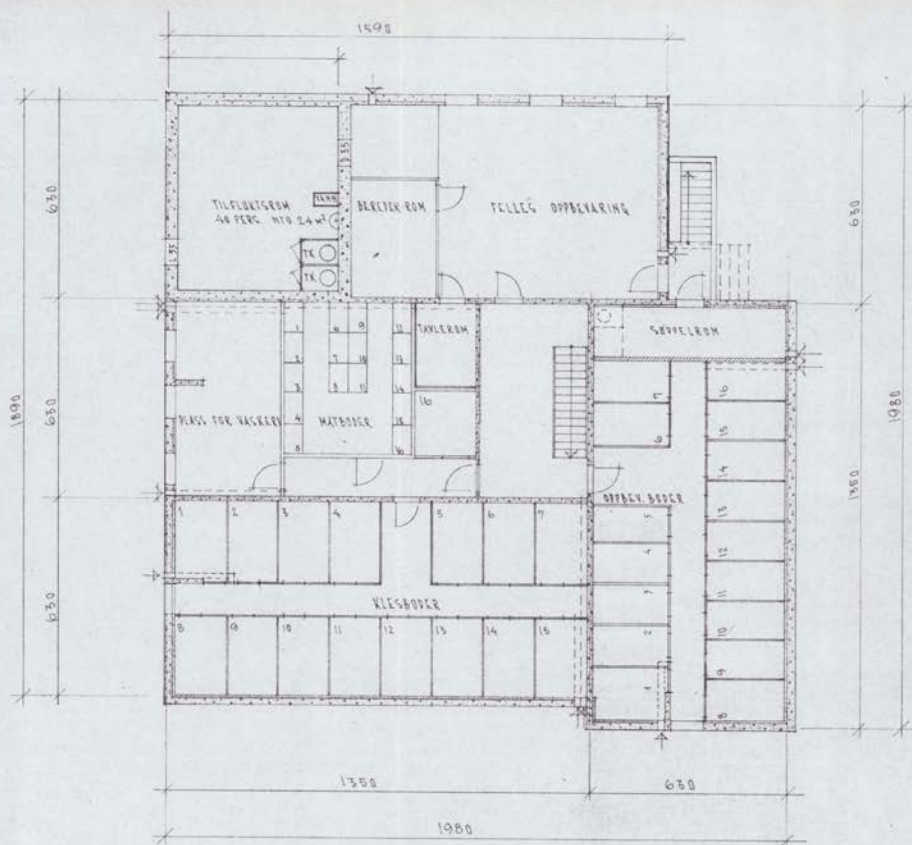
OPPDR.GIVER
EIDSVOLL BBL
GRUEMYRA
PUNKTHUS NR. 3

TEGN.TITEL
PLAN AV
INNGETASJE

NBBL A.L. HORRKE BOLLIGTUN
ARKITEKTKONTORET
Trondheim 84 86, Oslo, TX 37 29 70

MÅL: 1:100
TEGNET 1/9 1973
SIGN. /B.T.

RETTET DATO
TEGN.NR.
7124-1.31



Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

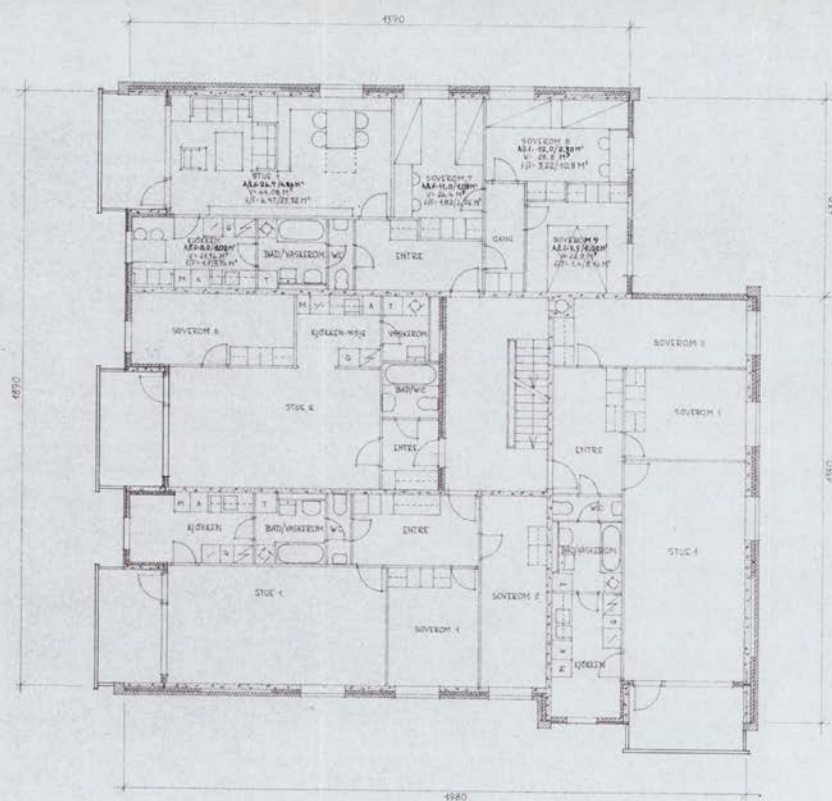
OPPDRIKTER
EIDSVOLL BBL
GRUEMYRA
PUNKTHUS NR. 3

TEGNITTEL
KJELLERPLAN

NBBL A.L. HORSKJØR
LARS LAMMSTAD
ARKITEKTKONTOR
Tromsøveien 84 80, Oslo. Tel. 37 29 70

MÅL: 1:100
TEGNET 1/9 1977
SIGN. /BT

RETTET	DATO
TEGN. NR.	7124-1.30



Godkjent
Eidevoll bygningsråd

OPPDR GIVER

EIDSVOLL BBL
GRUEMYRA
PUNKTHUS NR. 3

TEGN.ITEL

ETASJEPLAN

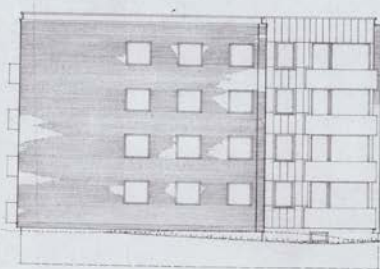
RETTET	DATO
--------	------

NBBL A.S. MORSKE BOLLIGBYGGERE
LAOS LANDSFÖRBUND
ARKITEKTKONTORET
Tennishallen, 64-66, Oslo, TK 37 29 70

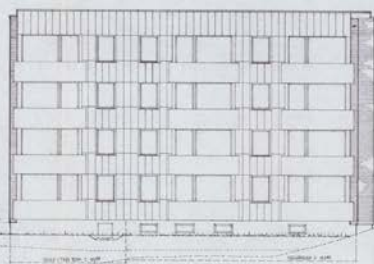
MÄL: 1:100

TEGNET 4/9 1973
SLOW BT

TEGN NR.
7124-132



FASAD MOT SYD



FASAD MOT VEST

- TREMIDIG TØRRENG
- NÅRREND TØRRENG HOLDE OPPHÅLING
- FJELLPROFIL NØNN BILGARDEREN

NBI NÅRREND TØRRENG OG VEGETASJON BEVARER MEST MULIG

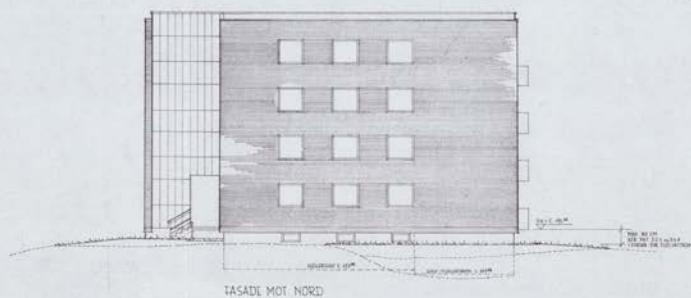
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

OPPRISNING
EIDSVOLL BBL
GRUEMYRA
PUNKTHUS NR 2

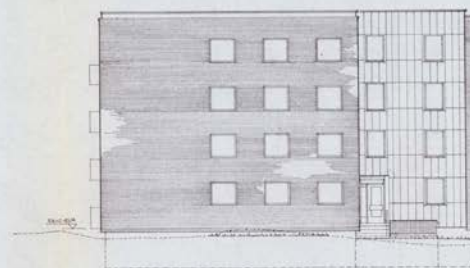
TEK. NR. 1
TASADIER

NBI EIDSVOLL BYGNINGSRÅD
ARKITEKT OG INGENIØR
EIDSVOLL 16.01.2015

MÅL: 1:400
TEK. NR. 1
SIGNET 1/18 1015
7/24 - 1/25



TASADE MOT NORD



TASADE MOT ØST

———— TEGNINGS TERRING
 ———— NÄRERENDE TERRING PÅLSE OPPRØYING
 ———— TILSPRØYING INNEN INNGANGSDØREN

NB! NÄRERENDE TERRING OG VEGETASJON BEVARES MEST MULIG.

Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

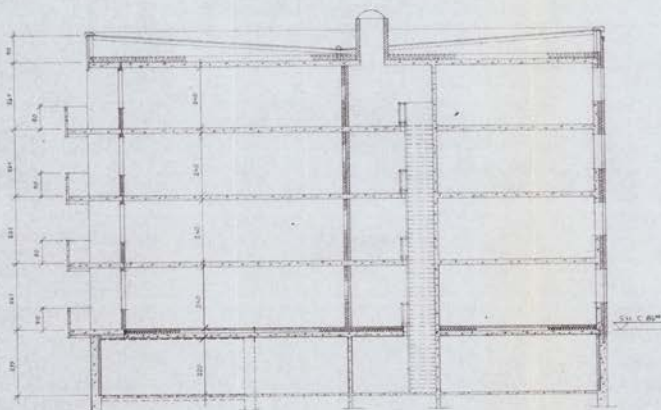
OPPER GIVER
EIDSVOLL BBL
GRUEMYRA
PUNTHUS NR 2

NBBL AS NORSKE BYGNINGS
ARKITEKTER OG INGENIØRER
Tvedestrand 4840 Oslo, Tlf. 22 10 00

TEGN. TITEL
TASADER

MÅL: 4:400
TEGNET 4/9 1979

ARKIT. DATO
7124-1.24



TAKKONSTRUKSJON - ØVERST OG NED
 1 LAG ICOPAL A - KLEBET I ASALT
 1 LAG SICORAL
 1 LAG SICORAL - KLEBET I ASALT
 10" TAKBET
 SPEKUL - STØPER - SVILLER ETC.
 2 CM SYDDI MINERALVULL
 4 CM MINERALVULL
 DHT TILT. PAPP
 BETONGDEKKE
 TYNNSPUSS I RIMLING

ETASJEROMMER ØVERST OG NED
 GULVBELLEG
 AVRETTET ARM. BETONG
 TYNNSPUSS I RIMLING (AKUSTISKE PLATER I TRAPPEROM
 1,2 m x 3 ETC.)

DEKKE OVER RIMLING
 GULVBELLEG
 5 CM ARM. FUGSTØP - 8 CM ISOLASJON
 18 CM ARM. BETONG

ETASJEROMMER, ARM. AVRETTET BETONG PÅ ALLE

BEKEDDE YTERVEGGER INNGANG OG UT
 PUSSE
 12 CM BETONG
 40 CM MINERALVULL
 11 CM TEGLSTEN

KJELLERVITTREROGG

13 CM LITTBETONG
 22 CM BETONG
 19 MM GIPSPLATE
 DHT TILT. PAPP
 2" x 4" BINDINGSVERK
 40 CM MINERALVULL
 3,2 MM INTELLOMIT
 1/2" x 2" SLOVVER
 105 x 12 UTLEKING
 SUPER-ETERNITT

INNENOMRÅT LUKKELISTE - SVILLER OG SVILLER
 10 CM ARMERT BETONG
 PUSSE PÅ BEGGE SIDER

Godkjent
 Eidsvoll bygningsråd

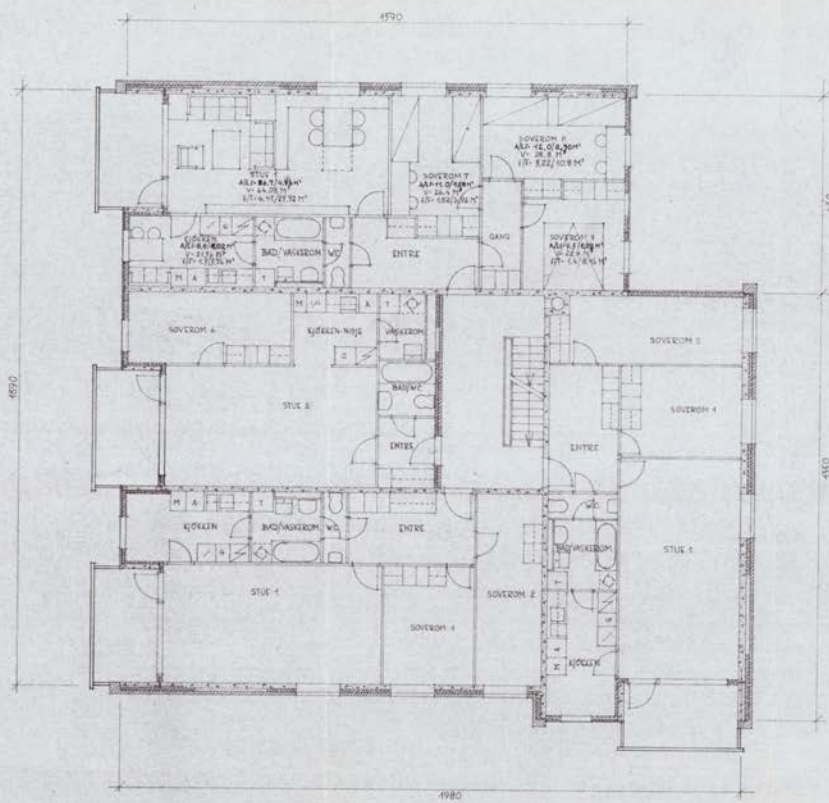
OPPGIVER
 EIDSVOLL BBL
 GRUEMYRA
 PUNKTHUS NR. 2

TEGN.TITTEL
 SNITT

NBBL ALL. NORSKE BOKHOFSTRA
 (AST. LANDSUTFORBUD
 ARKITEKTONISKE
 Trondheim, 64-66, Oslo, 78, 79, 80, 81

MÅL: 4:100
 TEGET 4/9 1973
 1/81

RETTET
 DATO
 TEKN. NR.
 7124-123



Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

OPPDRI GIVER
EIDSVOLL BBL
GRUEMYRA
PUNKTHUS NR. 2

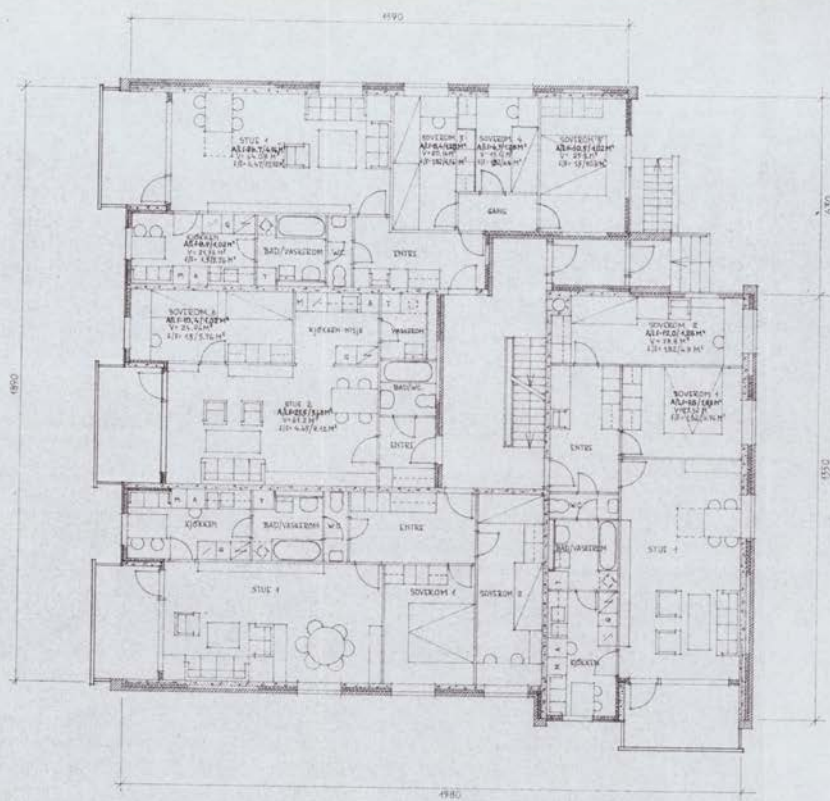
TEGN.TITEL
ETASJEPLAN

NBBL AL HOPPE SOLBRIKKE
LAGS LANDSFORMUND
ARKITEKTKONTORET
Tvedestrand 64-66, Oslo, TR 37 29 70

MÅL: 4:100
TEGNET 4/9 1977
HOK: /B.T.

RETTET	DATO

TEGN.NR.
7124-1.22



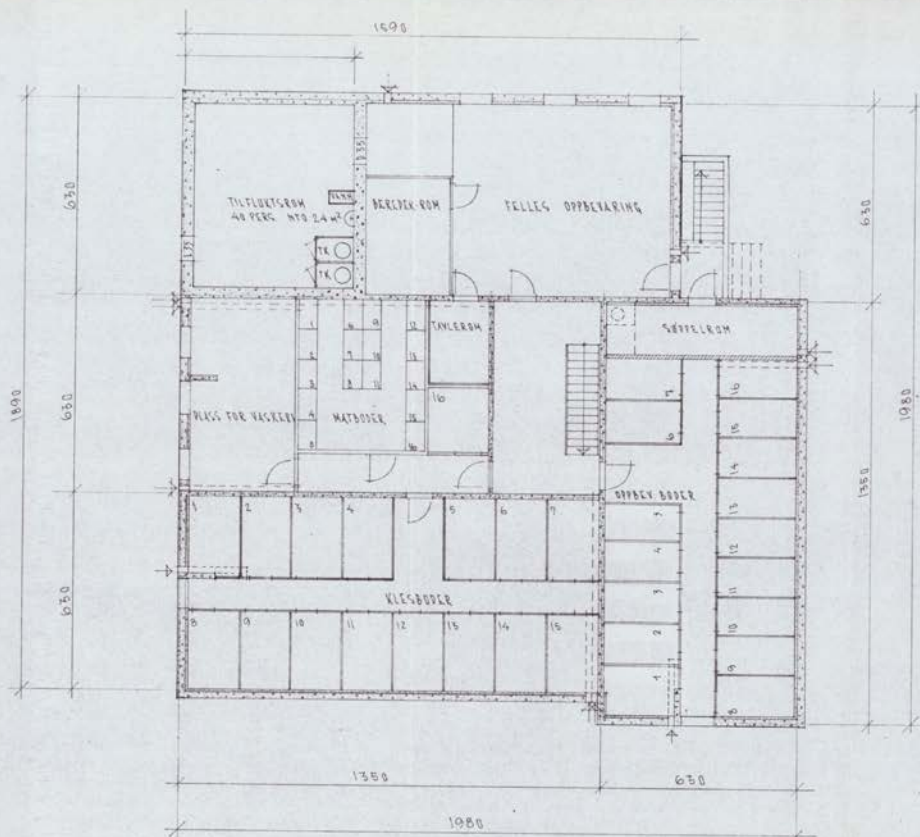
OPPDR GIVER
EIDSVOLL BBL
GRUEMYRA
PUNKTHUS NR. 2

TEGN.TITTEL
PLAN AV
INNG.ETASJE

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYRÅ
LØS LANSFORBRUK
ARKITEKTKONTORET
Trondheim, 64-86, Oslo, TN 37 29 70

MÅL: 1:400
TEGNET 1/9 1972
SIGN. / B.T.

RETET
DATO
TEGN NR.
7124-1.21



Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

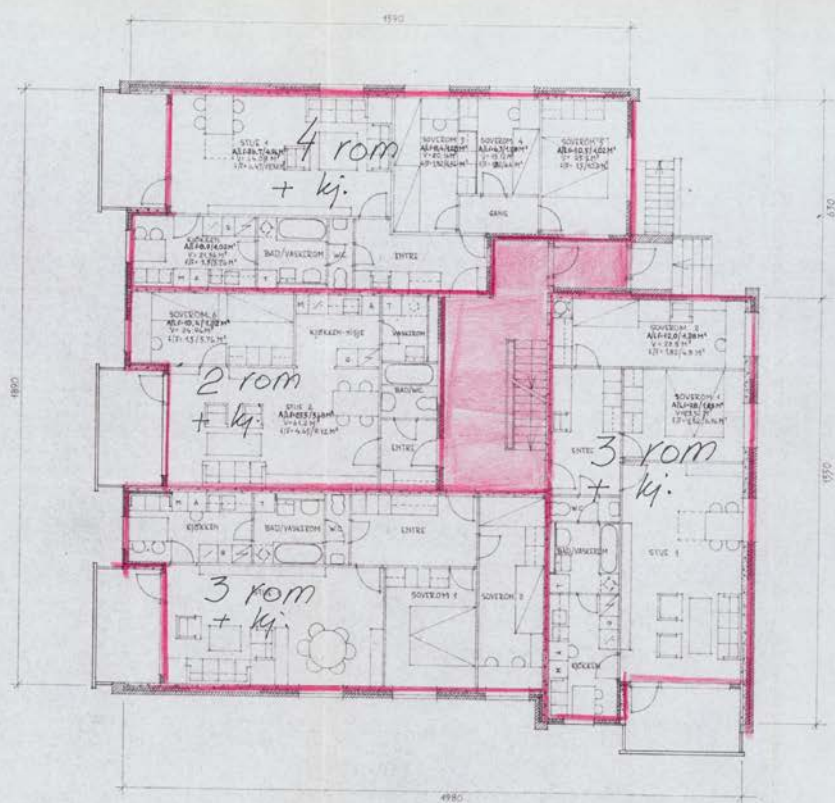
OPPDRI. GIVER
EIDSVOLL BBL
GRUEMYRA
PUNKTHUS NR. 2

TEGN. TITEL
KJELLERPLAN

NBBL A.L. NORRØY BOLIGBYGG
LARS LANGEFØRUM
ARKITEKTKONTORET
Trondheim 84 86, Oslo, Tr. 37 29 70

MÅL: 1:100
TEGNET 1/9 1973
/B.T.

RETTET DATO
TEGN. NR.
7124-1.20



Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

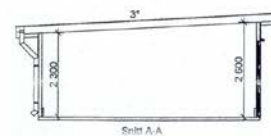
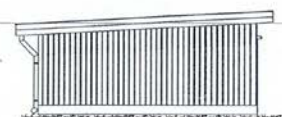
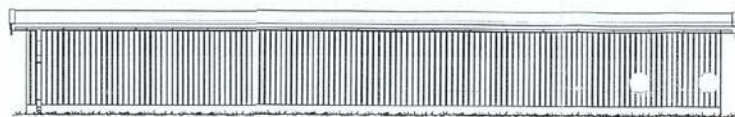
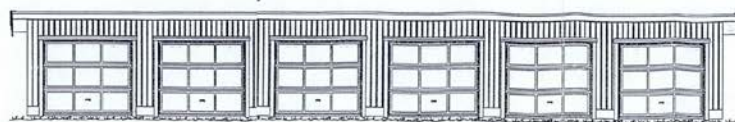
OPPD.R.GIVER
EIDSVOLL BBL
GRUEMYRA
PUNKTHUS NR. 2

TEGN.TITEL
PLAN AV
INNG. ETASJE

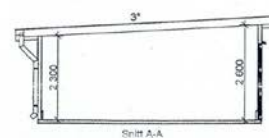
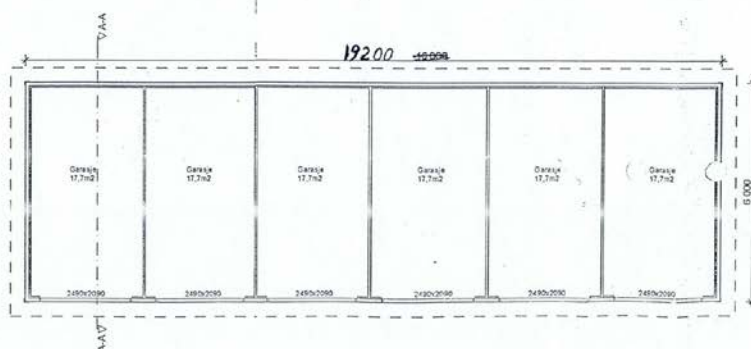
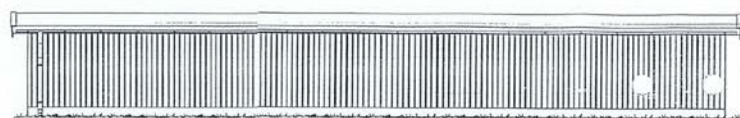
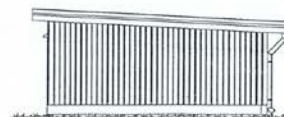
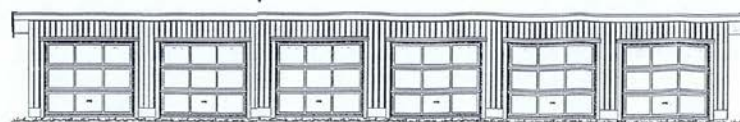
NBBL A.L. HORTKE BOLIGBYGN.
LABS. LANDSTOKRUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheim 84.86, Oslo. TR. 37.29.70

MÅL: 1:100
TEGNET 1/9 1912
SIGN. / B.T.

RETTET	DATO
TEGN. NR.	7124-1.21



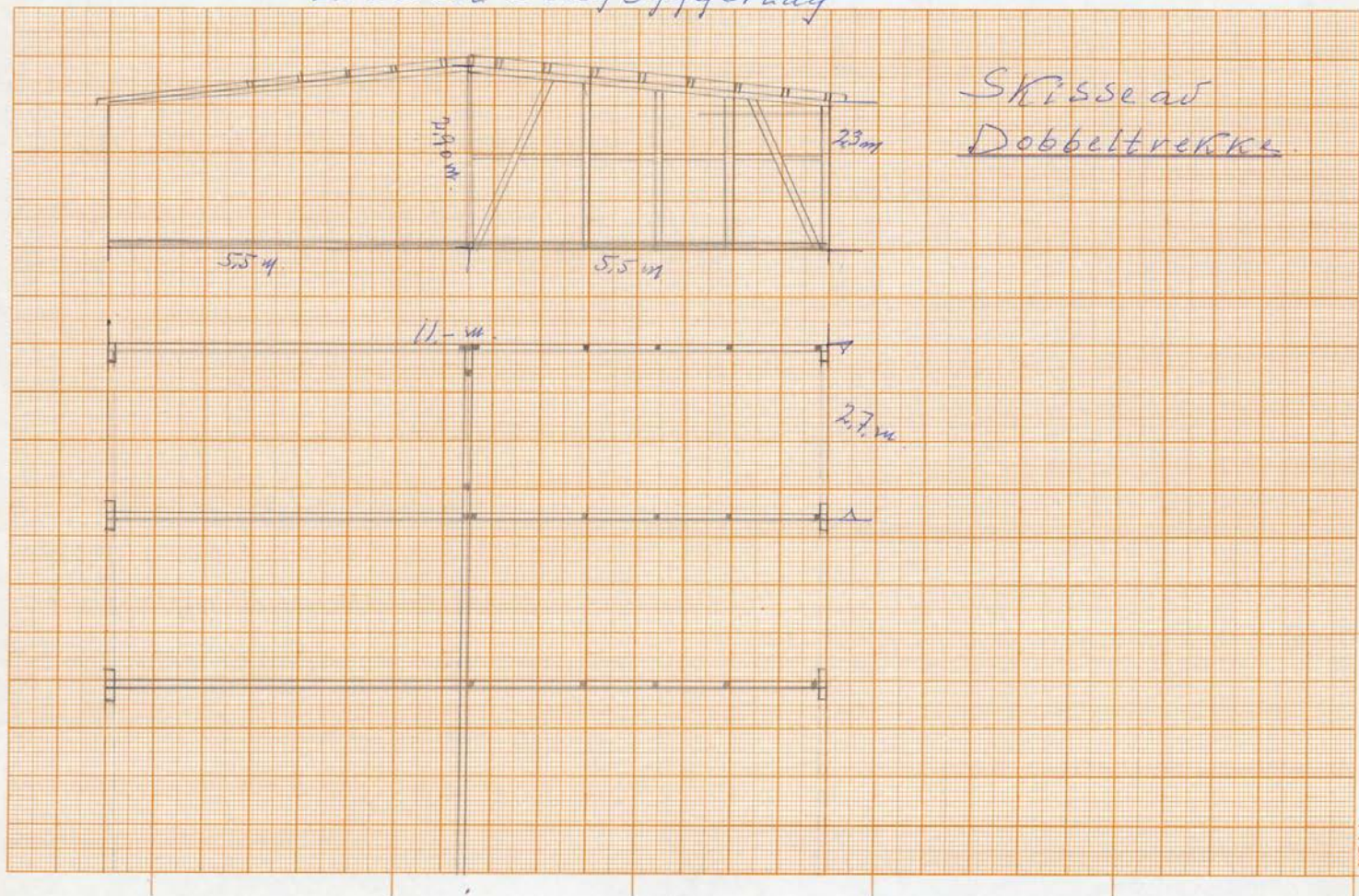
Rev	Revisjon	Dato	Sign	Godt
Prosjektnavn: Garasjetype: Sleipner utvidet 4,2x6m for: Stessel Wilberg 2080 Eidsvoll SVA: 115,2 m² GSB: BPA: 106,2 m² Tegn. Plantegninger, fasader & Snitt				
Oppdr.giver:		Oppdr.giver:		
Prosj. leder:		Målestokk: 1:100		Dato: 01. Sign: E.
Tegn.		Merknader		Format: A3
				Revisjon:
John Sverdrupgt. 3 - 3256 LARVIK byggservice TLF. 33 15 69 00 Faks 33 15 69 01 E-post: firma@byggservice.no		Tegn.nr: 3400 -01		

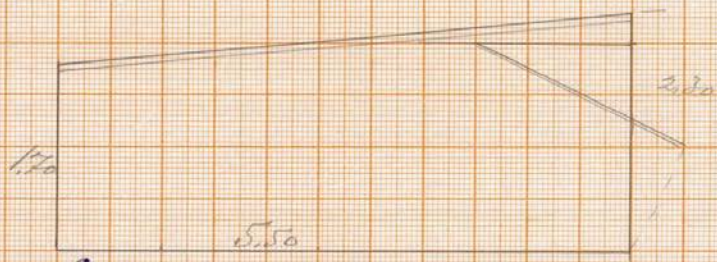


Rev	Revisjoner	Dato	Egne Ytter	Go
Prosjektnavn: Garasjetype: Sleipner utvidet 12x6m for: Sissel Wilberg 2080 Eidsvoll BYA: 115,2 m² GNR: 106,2 m² BRA: 106,2 m² Jegh. Plantegninger, fasader & Snitt				
Oppdr.giver:		Dato: 1		
Prosj.føder:		Sign.		
Målestokk: 1:100		Format A3		
Merknader		Revisje		
Jegh.nr. 3400		-01		

Eidsvoll Boligbyggerlag

Skisse av
Dobbeltrekke



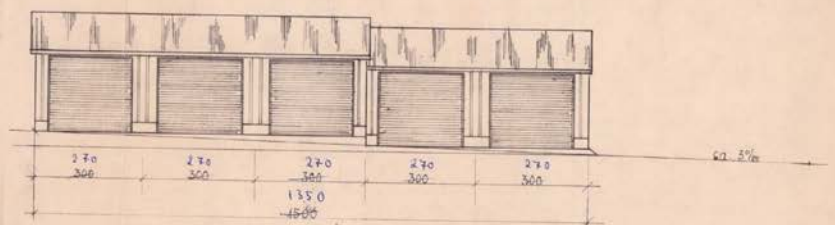
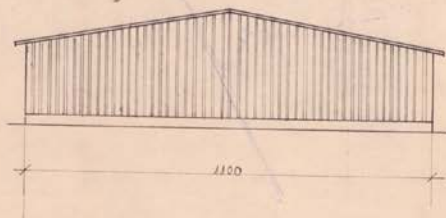


Gavel av en kiltrekke,



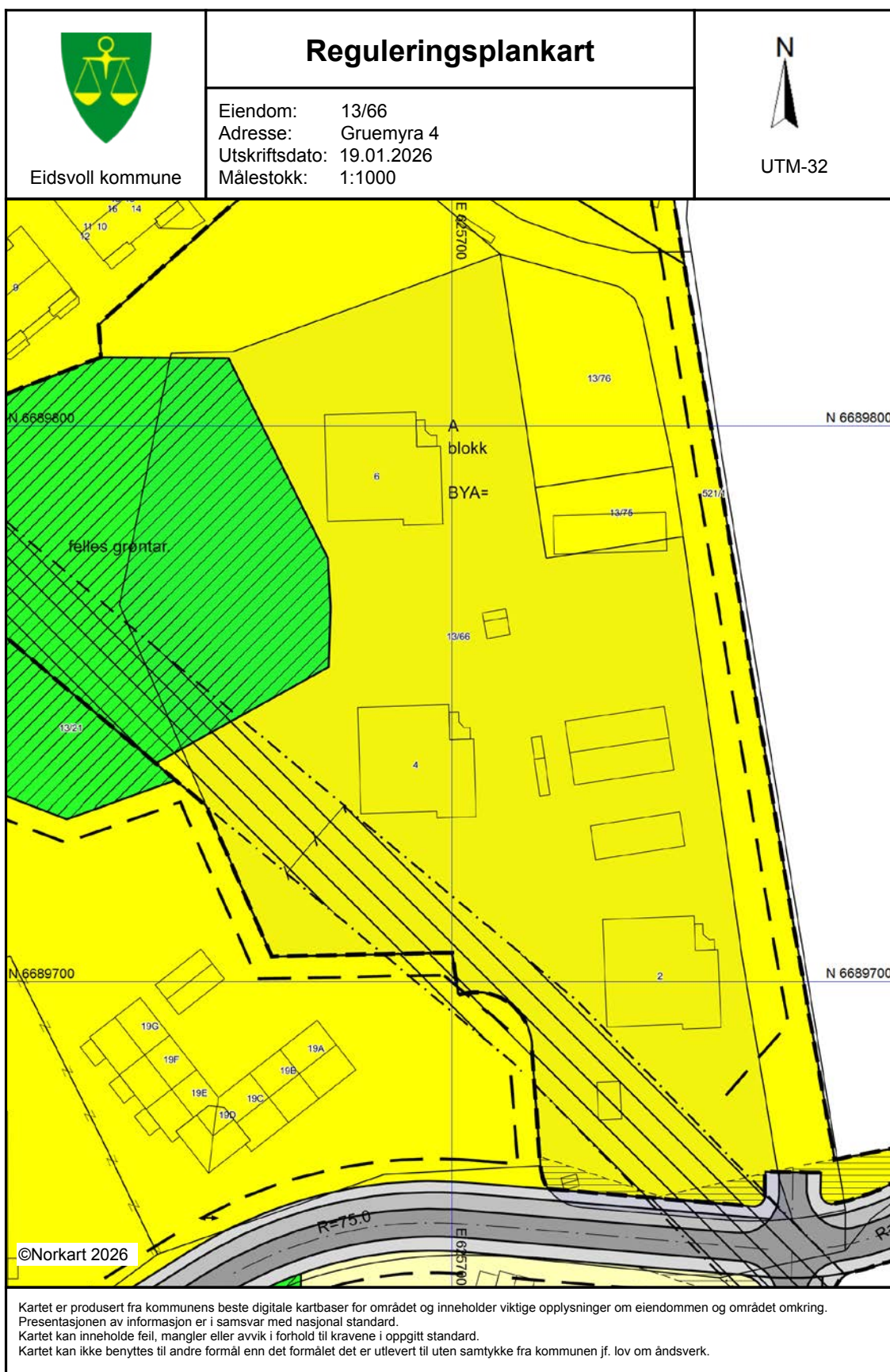
Gavel av dobbeltrekke.

GRUEMYRA BORETTSLAG



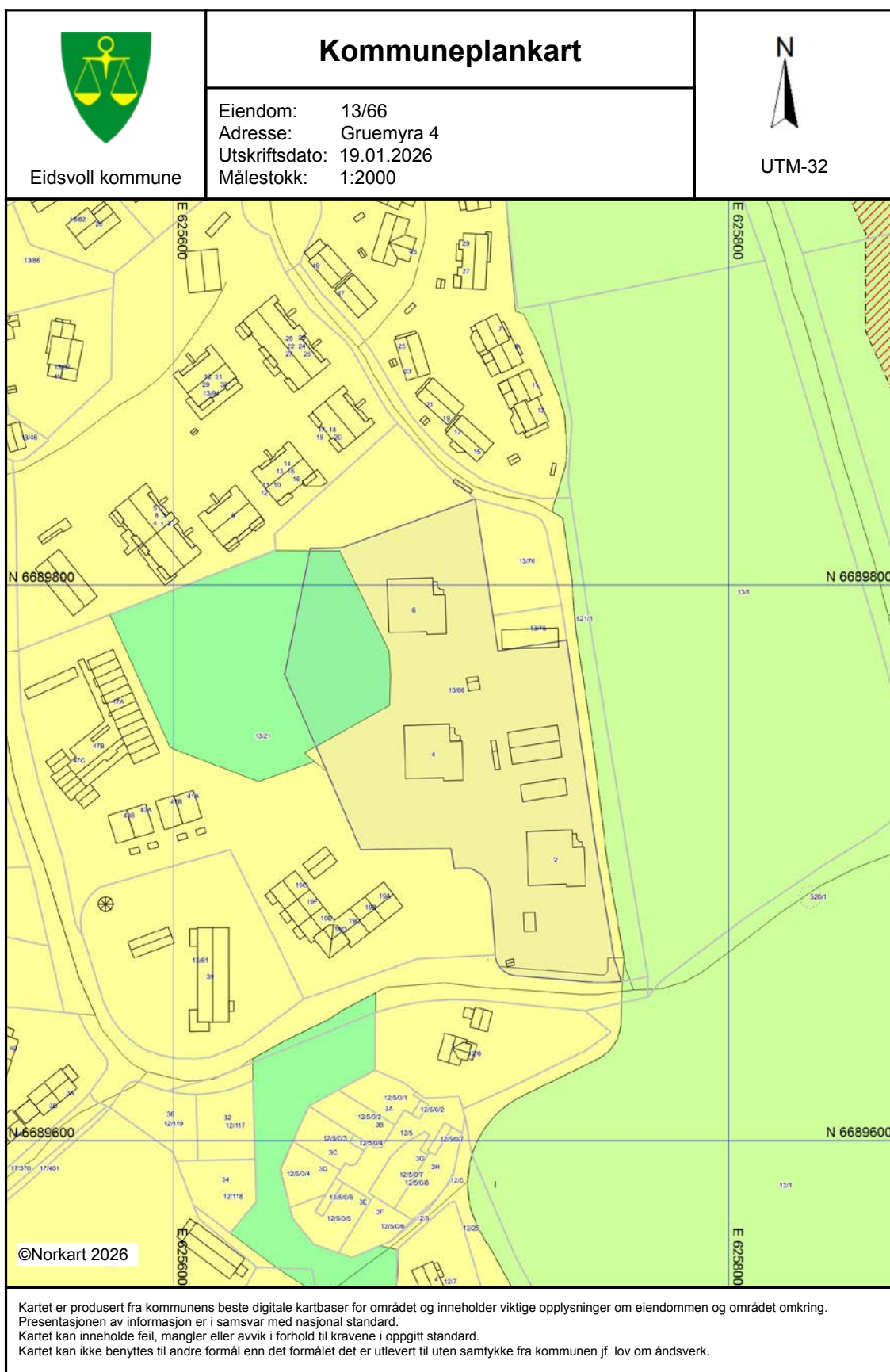
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

EIDSVOLL BOLIGBYGGELAG



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i> Boligbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i> Grønnstruktur - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler (PBL2008 §11-1)</i> LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i> Faresone - Ras- og skredfare
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)</i> Faresone grense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

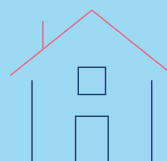
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0011/26

Adresse: Gruemyra 4, 2080 EIDSVOLL, gnr. 13, bnr. 66,
andelsnr. 29 i Gruemyra 1 Borettslag med orgnr.
953070464 i Eidsvoll kommune.

Kontaktperson: William Helder

Tlf: 477 51 266

Epost: william@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/