

Føllingstads veg 22B

GJØVIK - NORDBYEN

notar



Prisantydning Kr 1 700 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 38/38 kvm Megler Ole André H-Olsen Tlf 400 24 444

NOTAR.NO

notar



Føllingstads veg 22B

Leilighet med sentral beliggenhet i Gjøvik, nær skoler og offentlig transport, med egen inngang og biloppstillingsplass.

Adresse	Føllingstads veg 22B 2819 GJØVIK
Prisantydning	Kr 1 700 000,-
Omkostninger	Kr 55 490,-
Totalpris	Kr 1 755 490,-
Fellesutgifter	Kr 656,-
BRA-i/BRA Total	38/38 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1957
Soverom	1
Etasje	1

Denne 2-roms leiligheten ligger i det attraktive området Hunn, perfekt for studenter og etablerere. Området byr på gode solforhold, nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport, samt flotte turmuligheter ved Mjøsstranda. Med kort avstand til Gjøvik sentrum og et trygt nabolag, er dette et ideelt sted å bo.

Leiligheten ligger i underetasjen og har et bruksareal på 38 m². Den ble ombygget til leilighetsbygg i 1990 og har en god standard med oppgraderinger fra 2018-2025. Planløsningen inkluderer entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad/vaskerom og bod. Uteplassen består av en pent opparbeidet felles tomt med gressplen og beplantning. Det medfølger en biloppstillingsplass.

Notar Innlandet - Heimdahl & Partnere

Øvre Torvgate 24 B
2815 GJØVIK



Ole André H-Olsen

Eiendomsmegler MNEF
400 24 444 / oa@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	22
Vedlegg	25
Budgivning	63

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



Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt hovedytterdør fra 2025, som gir god isolasjon og sikkerhet.



Eiendommen har en praktisk beliggenhet med enkel tilgang til offentlig transport og veiforbindelser.



Kjøkkenet har hvite glatte fronter og laminat benkeplate.



Malt panel på veggene gir en tidløs stil, mens laminatgulvet sikrer enkel vedlikehold.



Spiseplass i tilknytning til kjøkkenet gir en naturlig overgang mellom sonene.



Dusjkabinett og vaskemaskin gir praktisk funksjonalitet på badet.



Servant med speilskap gir både stil og oppbevaring på badet.



Plass til enkeltseng med vindu for naturlig lysinnslipp og ventilasjon.



Garderobeskap med glatte fronter gir praktisk oppbevaringsplass i rommet.



Åpen planløsning mellom stue og kjøkken skaper et sosialt rom.



Plass til både sofa og bord gjør stuen praktisk for samvær.



God plassutnyttelse med kombinert stue og kjøkkenområde med adkomst til inngangsparti med egen bod.



Stue med laminatgulv og malte vegger gir et stilrent inntrykk.



Boligen har egen biloppstillingsplass og enkel adkomst via offentlig vei.



Boligen har egen biloppstillingsplass og enkel adkomst via offentlig vei.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et veletablert og rolig boligområde i Nordbyen på Gjøvik. Området er kjent for sitt vennlige naboskap og lite støy. Det er kort avstand til Gjøvik sentrum, området har gode bussforbindelser, og gir enkel tilgang til byens fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Hoffsbakken kun 2 minutters gange unna, hvor linje B41 og 421 passerer. Gjøvik stasjon, som tilbyr togforbindelser med linje R30 og R30x, ligger 1.7 km fra eiendommen, omtrent 20 minutters gange.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Fredheim skole som ligger 0.8 km unna, og Gjøvik videregående skole som er kun 0.4 km fra eiendommen. Barnehager som Lissomskogen barnehage ligger også i nærheten, bare 0.3 km unna.

Nærområdet byr på gode turmuligheter med fine stier ned til Mjøsstranda, og det er kort vei til rekreasjonsområder som Fastland og Tranberghallen. For daglige innkjøp er Coop Prix Tranberg og Rema 1000 Gjøvik Stadion lett tilgjengelige.

Dette området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne, og gir en trygg og komfortabel

livsstil med nærhet til både natur og byliv.

ADKOMST

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Nordbyen, Gjøvik.

For å komme til eiendommen, kan man benytte offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Føllingstads veg 22B, 2819 GJØVIK

OPPDRAKSNUMMER

24-0005/26

SELGER

Jan Olav Granvang

MATRIKSEL

Gårdsnummer 67, bruksnummer 370, seksjonsnummer 4, ,
ideell andel 1/1.
i Sameiet Føllingstads veg 22B i Gjøvik kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 869 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt i svakt skrånende terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er felles parkeringsplass ved adkomstveg.

SAMEIEBRØK

42/429

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.01.2026. utført av Trond Hagen.

BYGGEÅR

1957

BYGGEMÅTE

Bygningen er opprinnelig fra 1957 og ble ombygget til leilighetsbygg i 1990. Leiligheten er beliggende i bygningens underetasje.

Utvendige overflater, bygningsdeler og tekniske anlegg er sameiets ansvar og er derfor ikke nærmere beskrevet i rapporten.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1981. Hovedytterdøren er en malt dør fra 2025.

Gulvet mot grunn er konstruert av støpt betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - Underetasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

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

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.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2008.

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

Ja, beskrivelse: samsvarserklæring 2008

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Overflater er hovedsakelig nye eller fornyet
- Nye panelovner

2018:

- Overflater er hovedsakelig nye eller fornyet
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Plass til kjøleskap.

1990:

- Nytt elektrisk alegg når underetasjen ble ombygget.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Ny dør

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2025

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032 (ID 3407-KP2020-2032), med ikraftttredelse 29.10.2020.

Arealbruken for eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er omfattet av hensynssone for infrastruktur med krav om tilknytning til fjernvarme.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm. Boligen oppvarmes med elektrisitet, (panelovner). Nye panelovner i 2025. Rommet har stråleovn som varmekilde.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Eidsiva bredbånd (abn. tegnes av eier av seksjonen)

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten har en biloppstillingsplass som medfølger. Det er ikke mulighet for el-bil lading i sameiet, men dersom eier ønsker å etablere dette kan det gjøres på egen kostnad.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Lissomskogen barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Kråkjordet barnehage (1-5 år) - 11 min gange

Trollhaugen barnehage (1-5 år) - 10 min gange

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) - 10 min gange

Gjøvik skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) - 7 min kjøring

Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) - 12 min gange

Sport og trening

Gjøvik videregående - 7 min gange
Aktivitetshall, ballspill
0,6 km
Fredheim skole ballbane - 8 min gange
Ballspill
0,6 km
MOVA CC Gjøvik - 16 min gange
Trento Gjøvik - 17 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Kontakt Gjøvik kommune for ytterligere informasjon.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Hoffsbakken kun 2 minutters gange unna, hvor linje B41 og 421 passerer. Gjøvik stasjon, som tilbyr togforbindelser med linje R30 og R30x, ligger 1,7 km fra eiendommen, omtrent 20 minutters gange.

ADGANG TIL UMLEIE

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse gitt på bruksendring fra forretning til boligformål, 3 boliger i underetasjen og 7 hybler i 1. etg. Det foreligger tegninger som er stemplet Gjøvik kommune og som stemmer med dagens innredning av leiligheten.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

13.06.2025.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve

radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

BRA-i 38 kvm:

Entré, gang, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken

Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 16/1-2026, utført av Trond Hagen.

STANDARD

Kjøkken underetasje:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad/vaskerom underetasje:

Badet har fliser på veggene og malt tak. Gulvet har vinylbelegg og rommet har stråleovn som varmekilde. Det er eldre solesluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har naturlig ventilering.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malt tapet, malt panel og malte panelplater.

Himling: Himlingsplater og malt betong.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Det er mekanisk vifte på våtrom og ventilator med kullfilter på kjøkken.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integreerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste:

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: 38 m²

BRA totalt: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 38 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger i kommunens arkiver som er innhentet av megler.

Brannceller

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

Svar: ja, boligen er oppført etter de krav som gjaldt for byggeåret.

Dagens forskrifter er mer omfattende, spesielt for brann og lyd, og det kan derfor ikke forventes at boligen tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: ja, det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 700 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

(forbehold om økning i Gjøvik kommune sine satser)

EIENDOMSSKATT

Kr 2 392,- pr 2025

FELLESKOSTNADER

Kr. 656,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter, forsikring av bygg og snørødding.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan øke i takt med økte kostnader for kommunale avgifter og forsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 466 544,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 866 177,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 700 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 42 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 55 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 755 490,- (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:

3407/67/370/4:

28.11.2019 - Dokumentnr: 1426814 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 42/429

01.01.2020 - Dokumentnr: 1781399 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:370 Snr:4

GRUNNBOKSDATO

20.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

SP1078961.10.1

OM SAMEIET

Sameiet ligger i Gjøvik kommune og tomten er eiet.

Dyrehold og fremleie er tillatt. Det er mulighet for el-bil lading i sameiet, men dette må monteres og betales selv. Eventuelle ekstra kostnader kan påløpe. Sameiet har ikke bygningsforsikring eller hussoppforsikring.

Pågående saker

- Det er ikke planlagt endringer av fellesutgifter.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

I følge selger har ikke sameiet felles økonomi per i dag, og det er derfor ikke utarbeidet et regnskap/budsjett for sameiet.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Dyrehold er tillatt iflg. sameie.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Verken selger eller styreleder har på forespørsel fra meglerforetaket fremlagt sameiets vedtekter. Meglerforetaket er ikke gjort kjent med om det foreligger noen husordensregler for sameiet.

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.

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

29.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Heimdahl & Partnere AS

Øvre Torvgate 24 B, 2815 GJØVIK. TLF. 61 17 17 18

MEGLER

Ole André H-Olsen, Eiendomsmegler MNEF

Epost: oa@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 30.000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 16 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 20 900,- (inkl. mva.)

Gebyr for utsatt betaling kr. 3 500,- (inkl. mva.)

e-tinglysing kr. 1 500,- (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.

TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

Vi kan tilby et gratis møte med en av Etnedal Sparebanks rådgivere som kan gi deg personlig veiledning og hjelp med tanke på lån og finansierungsbevis.

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 eiendomsmegler 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 eiendomsmegleren 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

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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.

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.

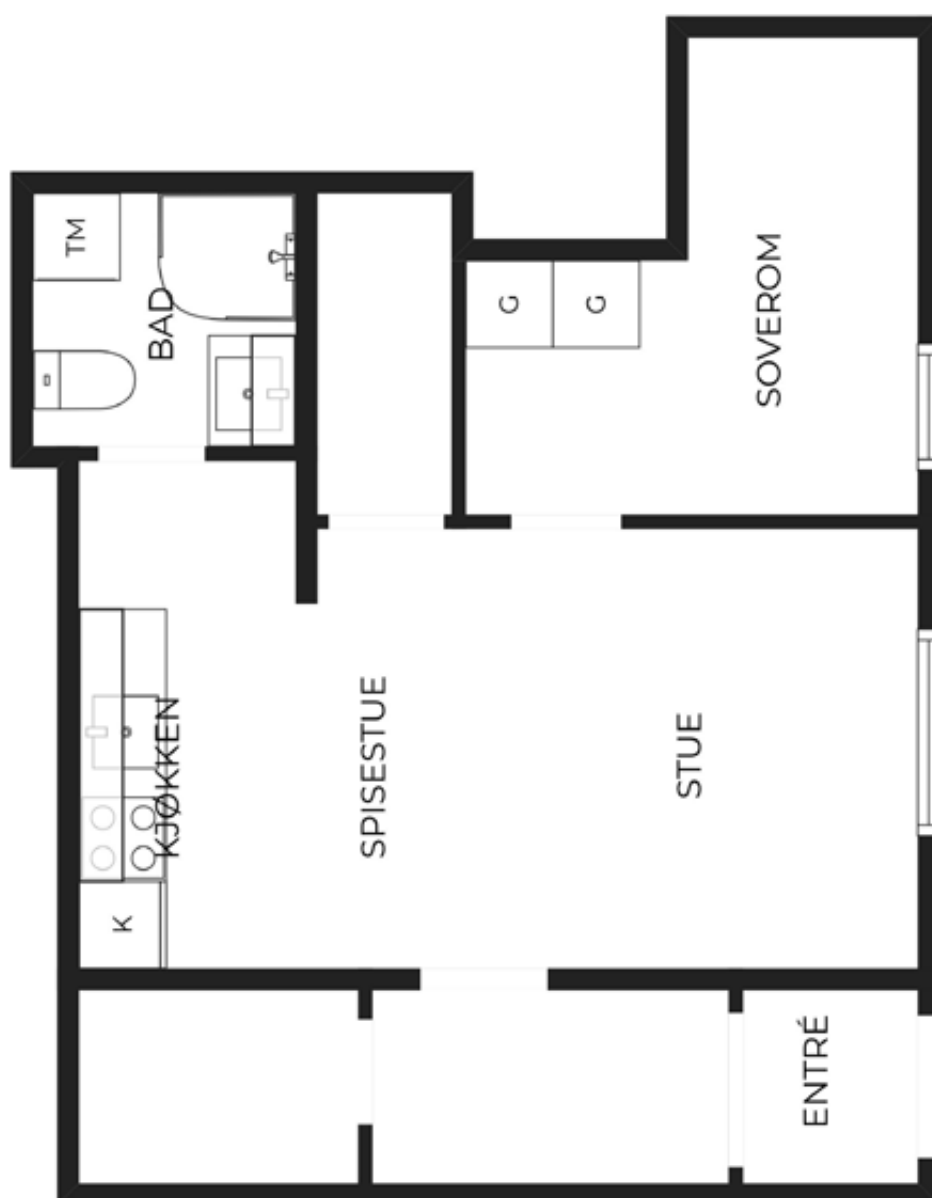
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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



Størrelser og dimensjoner er omtrentlige, faktiske kan variere.

Se også virtuell visning i nettannonsen

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.



NOTATER

[illegible]

Vedlegg

FØLLINGSTADS VEG 22B



Tilstandsrapport

🏠 Boligbygg med flere boenheter
📍 Fellingstads veg 22 B, 2819 GJØVIK
🏡 GJØVIK kommune
gnr. 67, bnr. 370, snr. 4.

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BBA-i: 38 m²



Befalingsår: 12.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdraget: 19776-1896

Befallingsnummer: 167543

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstegnsmerke: Trond Hagen



ABACUS TAKST AS



Rapporten kan brukes i moti ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Siger det endringer, oppstår skader og/å videre på boligen, bør du som selger ha den oppdaterte rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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 oppnå uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som taksteringsfaget 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.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/opføring av ferdighus, fellesutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringsseidomme, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygnings og fast eiendom.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Trond Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.hagen@akustadakt.no
415 08 373



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver særlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever særlige 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 (sikkerhetskravene). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slittet eller normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker røm og bygningssider slik det kommer frem av <https://www.abacus.no/tilstandsrapport>. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kjenne seg til med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningssider. I veeg med viltrom og rom andre steder kan det finnes en hull for å gjøre andre undersøkelser slik som fullsekk.

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 forsvirer helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er svært nye eller andret, er det viktig å merke seg at formelle av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningssider under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningssider og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne til T02 eller T03 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, telesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, røykvekt, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bygningssideforhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verktid • etasjedekke • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, samt også utend • utvendige trapper • støttemurer • såkalt installasjoner • installasjoner utenfor bygning • full funksjonstesting av el- og VVS installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planering • bygningens innredning • levere slik som inventar • utendørs vanninstallasjon og pumpesetting • bygningens energi og arkitektur • bygningens belysning (bortsett fra brukselementer, brannpærer og forhold som leddet kan påvirke helhet, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boliger har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesrådet har en særlig tilknytning til boligen).

© Norsk 2023. © Norsk takst 2023.

Måten til denne rapporten, inkludert standardbetegnelse fra Norsk takst, er vernet etter åndevorloven og kan kun benyttes av medlemmer i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i likt format, samt av kunder hos Verdi og studenter hos NEEK. For andre aktører er eksport av rapporten av måten og standardbetegnelse, som utsett og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, stat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (<https://www.norsk-takst.no>) eller Verdi (<https://www.verdi.no>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skilte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og forknøyt til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være rimelig ny, ikke vist 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 strukturbetragning skal ikke avdekke noen alvorlige mangler. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjonen 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 redusert funksjon. Graden gir når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å vente om barn 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, støtke eller annen kort tid. Det er alvorlig funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjøblomsterte anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller mangelsomheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angir i fem intervaller, er basert på generelle erfaringer, og må ikke forveksles med konkrete prisbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsløst. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhentning av flere prisbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gir for TG2, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 50 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET

Boligsameie med sentral beliggenhet i Nordbyen, et etablert boligområde på Gjøvik, like i nærheten av Gjøvik sykehus og Nordbyen studenthjem. Det er kort avstand til Fautland og Tranberghallen, og Gjøvik sentrum er i underkant av 2 km unna.

BERYGGELSE

Bygningen er oppført over to plan og er opprinnelig benyttet som dagligvareforretning. Ombygget til leilighetsbygg i 1990 og består i dag av 3 leiligheter og 7 hybler. Leiligheten ligger i underetasjen og har egen inngang. Det medfølger bloopstillingsplass til hver leilighet.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Leiligheten inneholder entré, bod, soverom, bad/vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.

STANDARD

Boligen har en normal god standard og er godt vedlikeholdt. Innvendige fluter er hovedsakelig laminat på gulv, malte plater og panelplater på vegger og malte plater/betong i himlinger. Bad med fliser på gulv og vegger. Oppvarming med strøm. Se boligens energiløst. Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kullfilter på kjøkken. Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, og sikringskap med automatsikringer.

TOMTEN

Eiet tomt i svært skrånende terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er gruset gjerdsplass og adkomstveg.

SAMMENDRAG

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er opprinnelig fra 1957, ombygget på 90-tallet og oppgradert og modernisert de senere årene. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer. Bygningen er oppført etter den byggesekk og de krav som var gjeldene på oppføringsstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det mest som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonellitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringsstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkelte målemetoder og innblikk i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

SE. 11. side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Utevendige overflater, bygningsdeler og tekniske anlegg er sameiet

ett ansvår, og er derfor ikke nærmere beskrevet eller vurdert.

INN/UTENDIG

SE. 11. side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt tapet, malt panel og malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater og malt betong. Overflater er hovedsakelig nye eller fornyet i 2018-2025. Gulv mot grunn i støpt betong. Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører. Boligen oppvarmes med elektrisitet (panelovner). Nye panelovner i 2025.

VÄTROM

SE. 11. side

Bad/vaskerom fra 1990. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrift fra før 1997. Dokumentasjon ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Føll mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Det er eldre solsluk og tyng vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner/murvegger.

KJØKKEN

SE. 11. side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Plass til kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

SE. 11. side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig tiluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Mekanisk vilbe på våtrom og ventilator med kullfilter på kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og kurtstegnelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	38 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	38 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

SE. 11. side

Befaring - og eiendomsopplysninger

SE. 11. side

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger	1 700 000
--------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

SE. 11. side



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

ABR 900

Boligbygg med flere boenheter

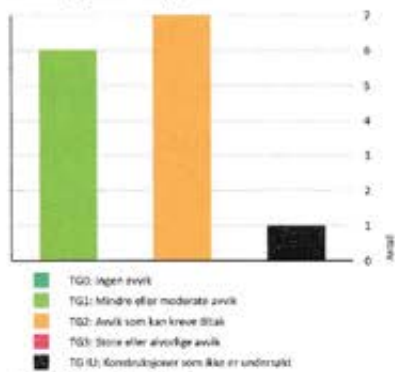
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" i eiendomsverdi på nett.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



1 Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Skokk, møbler og tettegjat GJELDE

1 Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon GJELDE

1 Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Åstrekk GJELDE

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 gjennomfører det elektriske anlegget. GJELDE

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperr. GJELDE

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

10 (U) KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Utvendig > Andre utvendige forhold GJELDE

1 (T) AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn GJELDE

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger GJELDE

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør GJELDE

1 Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling GJELDE

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.

Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energi rapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gjort.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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

Energikarakteren A-G:

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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligen er for tiden ikke bebodd.

Standard

Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jærder beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-legs glass.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

Dører

Bygningen har malte hovedyddører. Ny dør i 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Andre utvendige forhold

Utvendige overflater, bygningsdeler og tekniske anlegg er samlet sett ansvar, og er derfor ikke nærmere beskrevet eller vurdert.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleggt. Veggene har malt tapet, malt panel og malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater og malt betong. Overflater er hovedsakelig nye eller korrigert i 2018-2025.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i stept betong.

Regulering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i et møblert rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.

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.

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

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner). Nye panelovner i 2025.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra 1990.

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbellegg. Rommet har stråle ovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørstokken er 25 mm.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre solidsluk og tynt vinylbellegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å imøtekomme den for å oppdage skader i membranen/lager rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med edelfett servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekkskuffe bør monteres for å fjerne avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggevekst.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hvftakning er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner/murvegg.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert plateopp og stekesov. Plass til kjøleskap.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forpørte/mekaniske avtrekkspløstninger fra kokusen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innevendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringsutvik uten anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig tiluft med lammventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Mekanisk tiluft på våtrom og ventilator med kullfilter på kjøkken.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. D-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 elektrisk virksomhet.

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

1. Foreligger det ettilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i ettilsynsrapport (dvs en ettilsynsrapport 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 innsikring og videre.
1990 Nytt elektrisk anlegg når underetaten ble ombygget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektrisk installasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Ekisterer det samvansenklaring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det lokale Eltilsyn (OLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringer løsnes ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannslåp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kablinger?
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. Har det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Ettersom det ikke har vært utført tilsyn de siste 5 år anbefales en utvidet el-kontroll.

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 bygningsskandige har oppdaget. Tenselen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punkter omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggetekniske forskrift på befylingsmidtpunktet.

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 radonperm.

Konsekvens/tiltak

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

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader estimert	Kr.	9 600
Vedlikeholdskostnader	Kr.	
		8 000
Utover de nevnte kostnader påløper det kostnader til blant annet strøm, fyring/brensel, internet, innboforsikring, og ordinære driftkostnader. Årlige kostnader er estimert.		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Frdrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjensvående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, anordning av terreng og markedsføring for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealberegninger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tilknyttet de boliger ble målt.

Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst kledde på 0,50 m. Et luft med døråpning vil for eksempel bare bli registrert eksklusivt areal ders høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,50 m. Rommet må ha dør eller lukke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruksarealet minus arealet som oppgis av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenhetens(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhetens(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel balken.
Inngangst og halling areal (BRA-b)	Arealet av inngangen, halling, korridor eller et annet rom som er tilgjengelig for alle boenhetene.
Parasoll- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altener (åpent bruksareal).
Cubus mål (GMA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALT (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALT) er ikke måleverdig areal, som skyves ned i ALT og blir beregnet separat. GMA kan oppgis i markedsføring der det er aktuelt for den enkelte boligen og kan sammen med BRA-i for eksempel bli gitt som et alternativt mål for boligens totale areal med lav takhøyde.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjøtheter i og utførelse av byggingsteknikker som karnapp, buer og vinduer som ikke er rette, åpne rom over flere etager og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en markedspris beregnet basert på areal i kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller eller krevne i byggeteknikk for å forhindre på beredningspunkter, 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. yt@abacus.no

Om brannceller

En branncelle er hele eller delvis avskjermte deler av en bygning hvor en brann først kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsett tid.

Om bruksendring

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

Rom for vanlig opphold har krav til takhøyde, romshøyde, romningsvei og lyforhold 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 helset og sikkerhet, for eksempel krav til røykingsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruktendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningloven kapittel 32 forlange overtredelse. 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 m²				Sum	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke målbart areal (AUB)	Guleareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)					
Underetasje	38				38		2	40
SUM	38						2	40
SUM BRA	38							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggeplaner

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" i eiendomsverdi på nett.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring

☒ Ja ☐ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Trond Hagen	Takstingeniør
Takstmannen var alene på befaringen		

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 Gjøvik	67	370		4	809 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant.

Adresse

Fellingstads veg 22 B

Hjemmelshaver

Granvang Jan Olav

Eierandel

42 / 429

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligsumme med sentral beliggenhet i Nordbyen, et etablert boligområde på Gjøvik, like i nærheten av Gjøvik sjukehus og Nordbyen studentbyen. Det er kort avstand til Fastland og Frønsbergheien. Gjøvik sentrum er i underkant av 2 km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt som er pent opparbeidet med gressplen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på mutholdskrav i Forskrift til avhendingslova (trygges bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens etningslinjer for anbudstilbud når det gjelder fordeling mellom P-anbud og S-anbud.

• Tilstandskritisk eller ufullstendig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndigens ansvar. Rapporten beskriver avviki, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten fremhever normalt ikke positive eller 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 avviki eller skader. I tillegg må bygningssakkyndig være tilfreds med ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avviki. Normal slitasje. Strukturalt ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssakkyndig er tilfreds med og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Visse avviki, og mindre avviki som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten full 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 overbruk spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. For skadte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momentene gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

v) **Tilstandsgrad TG0:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på gjeldende tidspunkt for bygget, hvis bygningssakkyndig vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befalingsdato. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtkrom)

ii) Forhold rundt brann, røyking, sikkerhet, for eksempel elektriske ledninger/løsninger, ulovlige bruksendringer, brannvesler etc.

• For skadte konstruksjoner slik som vann og anleg uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlight), demonteres ikke for å sjekke slamsopprens bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndig kompetanse og risiko for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtkrom), rom under terreng (differenstasje, underetasje og sokkeltasjer) eller andre bygningsskader skjer etter eters aksept. Hulltaking av våtkrom og rom under terreng kan smeltakvis smeltakvis, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-RDM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggesakkyndig 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-frys. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalyse utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser avover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssakkyndig som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likvel 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 (våtkrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomfaringen av befaringen begrenses som følger:

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

• Flater som er skjult av innredning eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skudd, blir ikke kontrollert. Det forventes ikke funksjonsprøving av bygningssakkyndig, som isolasjon, pipet, ventilasjon, el. anlegg, etc.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innviden fra lohet og utviden fra stige/bakkevei. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggetilstand eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Serotype:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak rått, ropp og skadedyr.
- **Fuktsk.** Overflate-skad med eget skadetegn (fuktskader) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i luften/forliggende konstruksjon ved bruk av eget måleutstyr (blant annet humirelektrode og pigger).
- **Utdelt fuktsk.** (hultakings): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstuttede vegger til bad, utvendige kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- **Normal siltagjerd:** Forventet nedbøring av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS 3608, Termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal** fastsettes etter Forskrift til eiendomsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal** oppgis i hele kvadrater i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger (mål i gulvhøyde bruttoareal minus arealet som oppgis av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri brødder for et areal skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med sirkulær BRA består av istand bruksareal (BRA-i), skutert bruksareal (BRA-e) og innlagt loftareal (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan garasjeareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha tilstrekkelig og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Areal** måles og oppgis dersom arealet oppgjør krav til måleverdighet, svt som et areal må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mange godkjennelse 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, brukendringer, lyforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadrater oppgitt i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- **Rom** som ligger utenfor boenheten, men som sier har påvirket og/eller påvirket at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke frekvent dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omfanges av boenhetens/verdien og dette kan påvirke beløpene BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eiendomsloven har ulike definisjoner av bruksareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer bruksareal slik: "Del av bygning som brukes av to eller flere brukere eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2022) og 2023 og vedleggene til disse.

PERSONVERN

Kvint AS, bygningsakkyndig og takstforretaker behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklaring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her: <https://www.kvint.no/om-kvint/personvernklaring>.

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk Takst og dens samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statusinformasjon, samt utvalgt og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligmarkedet. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsk-takst.no/norsk-takst/personvernklaring/reservasjon/>.

Venst ligger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://www.boliganalyse.no/no/7561>.

KLAGEFORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndig arbeid eller oppdragen ved faktoring av bolig eller fritidshus, se www.klageforbruker.no for mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Innlandet	
Oppdragsnr.	
24-0005/26	

Selger 1 navn
Jan Olav Granvang

Gateadresse	
Føllingstads veg 22B	
Poststed	Postnr
GJØVIK	2819

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 24-0005/26

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

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

Svar

Nei

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 skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Samsvarserklæring 2008

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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 skjeggkre 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Olav Granvang	0c37f57b932d5b81ccaa8 a10fd4995d17b86f963	19.01.2026 10:12:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24-0005/26

- 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>



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 67

Bnr: 370

Fnr: 0

Snr: 4

Adresse: Føllingstads veg 22B, 2819 GJØVIK

Hj.haver/Fester:

GRANVANG JAN OLAV, Søster Mathildes gate 28, 1461
LØRENSKOG

**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 19/1-2026 Sign:

Målestokk 1:500



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



GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

KpBestemmelseOmråde



Krav vedrørende infrastruktur



Boligbebyggelse - Nåværende



Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende



Veg - Nåværende



Friområde - Nåværende

Nabolagsprofil

Føllingstads veg 22B - Nabolaget Hunn - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Hoffsbakken Linje B41, 421	2 min  0.1 km
 Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	20 min  1.7 km
 Oslo Gardermoen	1 t 23 min 

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 325 elever, 22 klasser	10 min  0.8 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 219 elever, 18 klasser	19 min  1.5 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 91 elever, 9 klasser	7 min  2.7 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	12 min  0.9 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	5 min  0.4 km

Ladepunkt for el-bil

 Tesla-lader CC Gjøvik	17 min 
 Gjøvik, Norway	17 min 

«Kort vei til alt, masse fine hus, fine turstier ned til Mjøsstranda, Skibladner, kjøpesenter osv.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

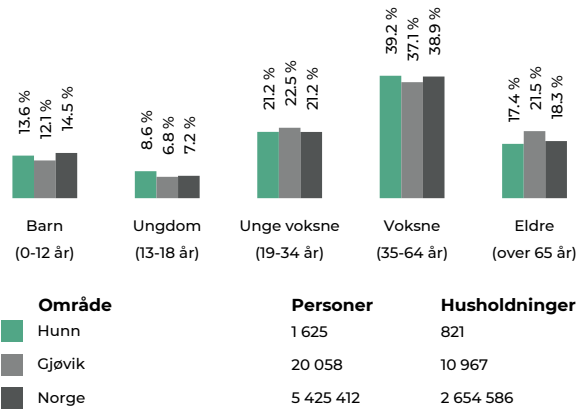
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lissomskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min  0.3 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min  0.9 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min  0.9 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg PostNord	8 min  0.6 km
Rema 1000 Gjøvik Stadion Post i butikk	13 min  1.1 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Trafikk

Lite trafikk 89/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

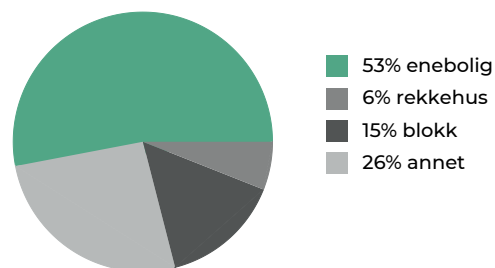
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

🚶 Gjøvik videregående	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
🚶 Fredheim skole ballbane	8 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚶 MOVA CC Gjøvik	16 min 🚶
🚶 Trento Gjøvik	17 min 🚶

Boligmasse



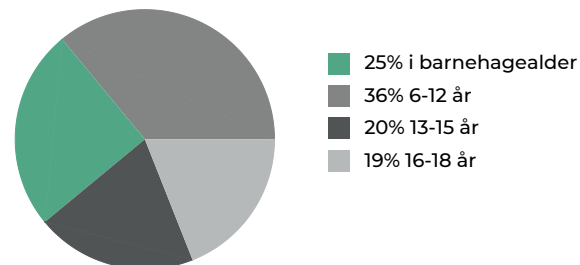
«Veletablert boligområde med hyggelige naboer.
Lite støy og ingen gjennomgangstrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

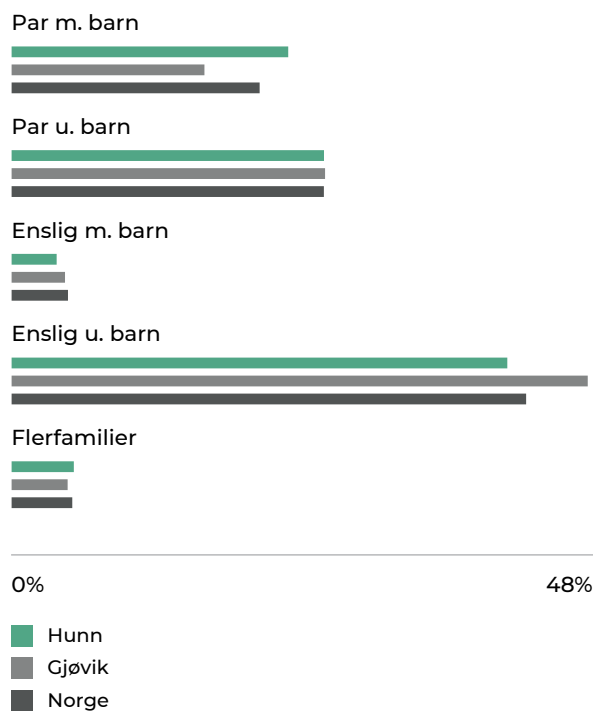
Varer/Tjenester

🛒 CC Gjøvik	17 min 🚶
🏥 Sykehusapoteket Gjøvik	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

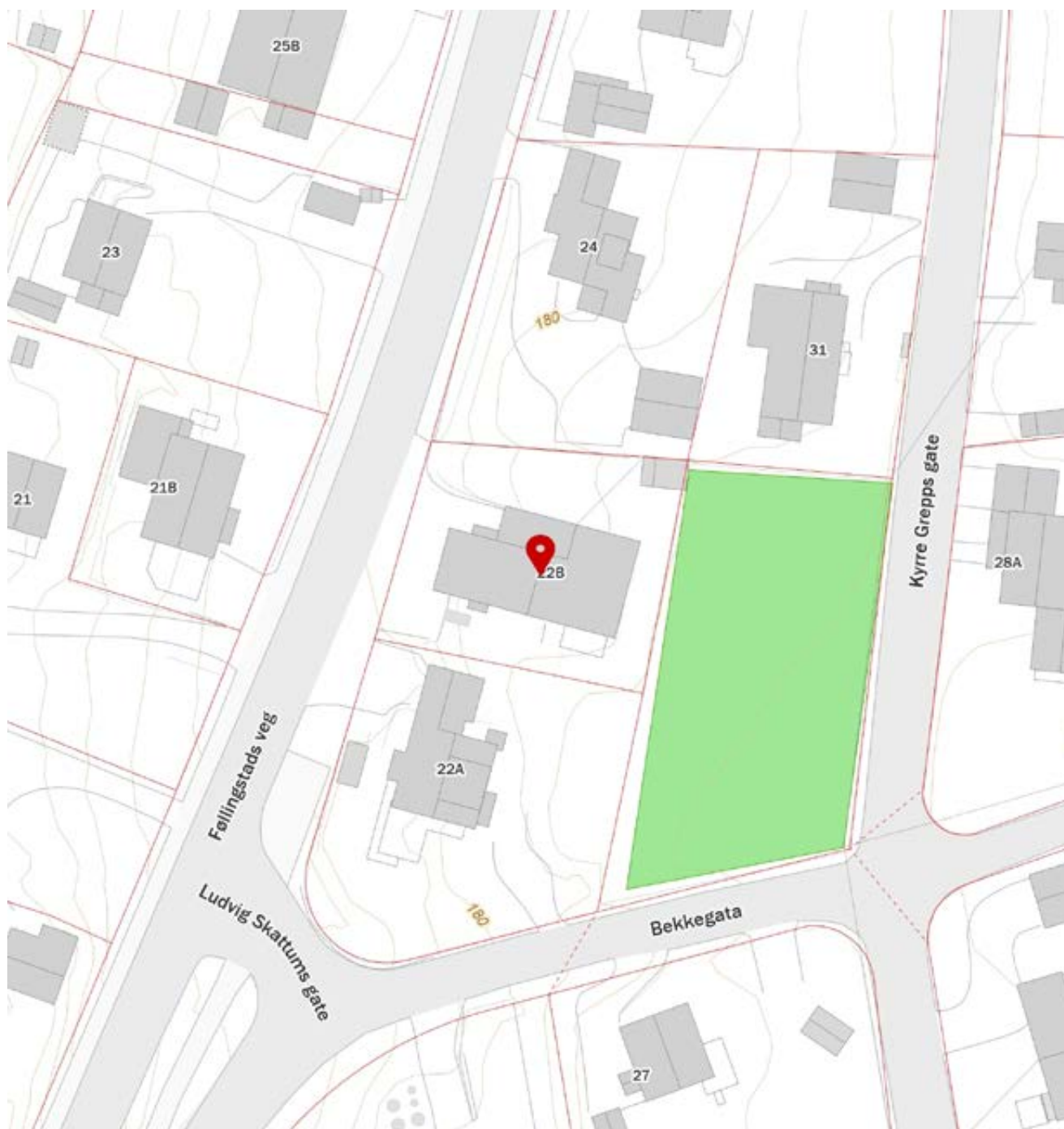
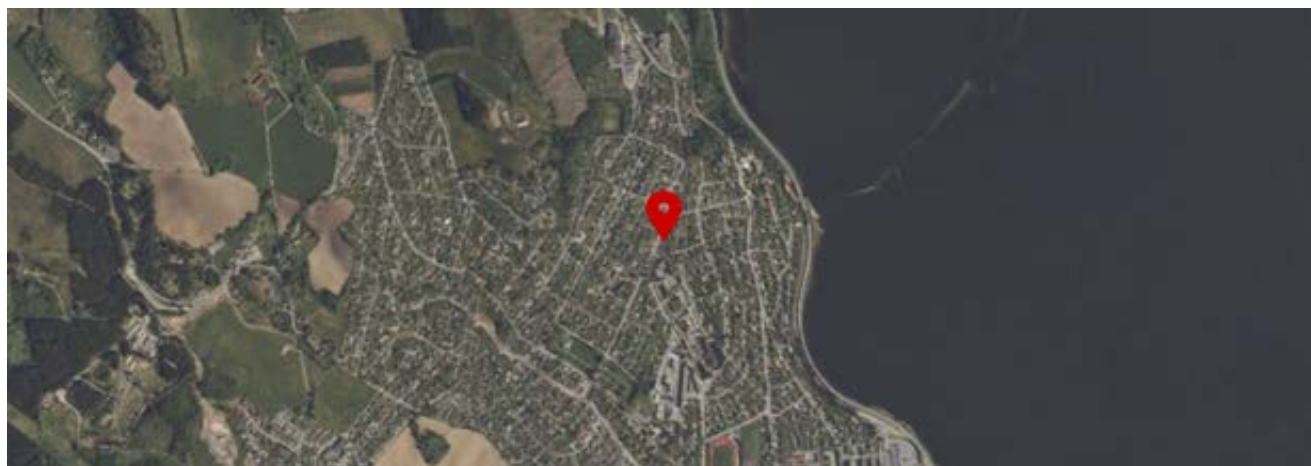


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trenger du hjelp til å finansiere boligdrømmen?

Vi ønsker å hjelpe deg!

Ta kontakt med en av våre rådgivere for en hyggelig og utforpliktende prat.

Tom Anders Skaugerud
Rådgiver personkunder

Kontakt meg på telefon
61 12 14 94 eller på epost
tom@etnedalsparebank.no

Jeg ser frem til å høre fra deg!



TOTEN

FORSIKRING

Vi hjelper deg med å finne de riktige forsikringene for deg!

Ta kontakt med en av våre rådgivere for en hyggelig og uforpliktende prat.

Kontakt oss på telefon
99013282 eller epost
service@totenforsikring.no

Vi ser frem til å høre fra deg!

Hjemmeside:



Jernbanesvingen 6, 2821 Gjøvik

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.

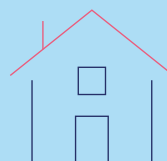
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 24-0005/26

Adresse: Føllingstads veg 22B, 2819 GJØVIK, gnr. 67, bnr.
370, snr. 4 i Gjøvik kommune.

Kontaktperson: Ole André H-Olsen

Tlf: 40024444

Epost: oa@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.01.2026

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/