NORDVIK

# Kjeldstadvegen 2C

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Kjeldstadvegen 2C

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 13 | Nabolagsprofil |
| 15 | Om boligen |
| 23 | Tilstandsrapport |
| 42 | Egenerklæringsskjema |
| 46 | Andre vedlegg |
| 88 | Vedlegg |
| 97 | Kontaktinfo |
| 100 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 103 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 104 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 03.08.2026









# Nøkkelinformasjon

Romslig leilighet med landlig beliggenhet og enestående utsikt over Randsfjorden - 2 sov - parkering i garasje - balkong

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **1 380 000,-** |
| Omkostninger | **8 859,-** |
| Totalpris | **2 109 634,-** |
| Fellesgjeld | **720 775,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **8 898,-** |
| BRA-i | **73 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **2005** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling v/ Anette Ruud Haugen presenterer Kjeldstadvegen 2C - En romslig 3-romsleilighet med enestående utsikt over Randsfjorden og landlige områder. Boligen fremstår godt vedlikeholdt, har god planløsning og god plass til oppbevaring.

Boligen inneholder romslig stue/spisestue med store vinduer som gir godt med lys inn, med adkomst til balkong på ca 9kvm. Videre finnes to soverom i fin størrelse, kjøkken med lys innredning, flislagt baderom, romslig gang, innevendig bod/teknisk rom, utvendig bod og bod i garasje.

Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på gjesteparkering.

Høydepunkter:

- Ingen TG3
- 2 soverom
- Gode solforhold
- Parkering i garasje
- Utsikt over Randsfjorden

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 78 kvm











































# Kjeldstadvegen 2C

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Odnes skole (1-7 kl.)**<br>100 elever, 7 klasser | 3 min<br>2.8 km |
| **Søndre Land ungdomsskole (8-10...**<br>130 elever, 12 klasser | 21 min<br>18.5 km |
| **Gjøvik videregående skole**<br>1050 elever | 31 min<br>32.5 km |
| **Raufoss videregående skole**<br>450 elever | 35 min<br>37.6 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| **Odnes Skole** | 3 min |
| **Fluberg balløkke** | 6 min |
| **Bergfoss Treningssenter Dokka** | 9 min |
| **Trim-Mix Fitness** | 9 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Tømmervegen**<br>Linje 110, 126, 484 | 3 min<br>0.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 34 min |

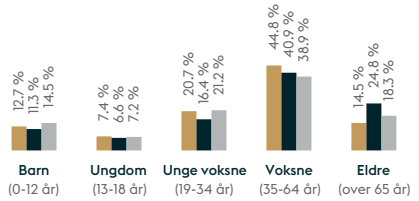
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Svingen barnehage (1-5 år)**<br>49 barn | 7 min<br>6.4 km |
| **Land Montessoribarnehage (0-5 ...**<br>15 barn | 7 min<br>7.8 km |
| **Dokka barnehager Tonlia (1-5 å...**<br>44 barn | 9 min<br>9 km |

## Dagligvare

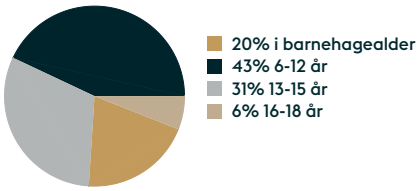
| | |
|---|---|
| **Spar Dokka** | 9 min |
| **Coop Extra Dokka** | 9 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Odnes | 324 | 170 |
| Kommune: Søndre Land | 5 535 | 3 118 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



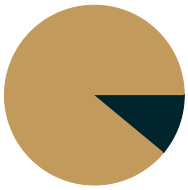

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Spar Dokka** | 9 min |
| **Coop Extra Dokka** | 9 min |

## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 18% | 33% |
| **Ikke gift** | 63% | 54% |
| **Separert** | 13% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 6% | 4% |

## Boligmasse







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

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
71-0134/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Kjeldstadvegen 2C, 2879 ODNES
Gnr 20, bnr 196 i Søndre Land kommune
Andelsnr 7 i Sørmoen Borettslag, org.nr. 989556886

**Selger**
Espen Madsstuen-Nygård

**Kjøpesum og omkostninger**
1 380 000,- (Prisantydning)
720 775,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 100 775,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 109 634,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 119 134,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
2005

**Etasje**
Andre etasje.

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, teknisk rom, kjøkken, spisestue og stue
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

**Standard**
Kjøkkeninnredning
Lys kjøkkeninnredningen med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Våtrom
Flislagt baderom/vaskerom fra byggeåret.
Baderommet er innredet med med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulv. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Boder
Boligen har god lagrringsplass med innvendig bod, utvendig bod og bod i garasje.

Teknsike installasjoner
Innvendige vannledninger er i kobber og av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på loft for avtrekk våtrom og kjøkken.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelser i utvendig bod.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Anlegget ble installert i 2006.

Røykvarslere og brannslukker apparat er montert.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen forhold er kommentert med TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig
Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Våtrom
Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Overflater, vegger og himling: Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Overflater gulv:  Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner
Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Parkering**
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på gjesteparkering.

**Modernisering og påkostninger**
- Malt enkelte overflater
- Satt opp dør mellom stue og gang

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

**Bygningssakkyndig**
Abacus Takst AS

**Byggemåte**
Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong i trekonstruksjoner. Utvendige overflater, bygningsdeler og tekniske anlegg er borettslaget sitt ansvar, og er derfor ikke nærmere beskrevet eller vurdert.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og komfyr

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Varmekabler på baderom
- Evt. panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 8 898,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Honorarer, årskontigent GOBB, kommunale avgifter, forsikringer, strøm fellesarealer, vedlikehold m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra Altibox.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 482 206,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 1 928 824,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet kabel-tv/internett fra Altibox.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Styreleder: Kari Kronvold
Telefon: 90127203
E-post: sormoen@mittgobb.no

**Forretningsfører**
GOBB

**Forkjøpsrett**
Borettslaget har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 720 775,-pr. 20.07.2026
Avdrag: Kr 1 208,-
Rentekostnader: Kr 3 327,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308132296, Nordea Bank Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.07.2026: 5.58% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 20.07.2026: 5 707 679
Andel av saldo: 720 775
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.09.2050 )

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 43 299,- pr. 30.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 60 940,-
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86179706

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 3 831 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Gruset adkomst og gårdsplass.
Parkering i felles garasjebygg som har leddport med motorstyring.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisning.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen ligger på Odnes i Søndre Land, noen kilometer sør for kommunesenteret Dokka. Odnes er et gammelt tettsted som i stor grad er bygd opp rundt sagbruket som ligger borti veien. Tidene forandret seg og veien ble lagt uten for Odnes. Det gjør at dette er en idyllisk liten strekning å kjøre gjennom. Eiendommen ligger fritt og landlig til. Her er det flott utsikt mot Randsfjorden, og har nærhet til badeområde på sommerstid og friluftsområder.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Midlertidig brukstillatelse:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 07.08.2006. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Tegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via privat vei fra offentlig veg.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse nåværende.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

3447/20/196:
27.07.2004 - Dokumentnr: 5355 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3447 Gnr:20 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 769038 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0536 Gnr:20 Bnr:196

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 20 bnr. 17 i Søndre Land kommune («hovedbølet»).

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder.

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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar. første inkl. deretter 3 900,- per stykk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 14 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 3. august 2026

**Ansvarlig megler**
Vegard Dotseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91800244

**Megler**
Anette Ruud Haugen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99319949

**Meglerforetaket**
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927267500

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kjeldstadvegen 2 C, 2879 ODNES
SØNDRE LAND kommune
gnr. 20, bnr. 196
Andelsnummer 7

## Markedsverdi

**1 400 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²**



**Befaringsdato:** 23.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 19276-2046 **Eiendomsverdi ref nr:** KP3755

**Autorisert foretak:** ABACUS TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Hagen

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS er side 2008 sertifisert for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

Takstingeniør Trond Hagen har ca. 50 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Takstingeniør Ole Kristian Engeseth har over 20 års erfaring innen byggebransjen som utførende tømrer og som prosjektleder/fagskoleingeniør på større og mindre prosjekter innen rehabilitering, oppussing og tilbygg på eneboliger og næringslokaler.

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@abacustakst.no
415 08 373

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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 fra 2006, og fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.
Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder, stikkprøver av bygnin nevnt i rapporten og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006**

UTVENDIG Gå til side

Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong i trekonstruksjoner.
Utvendige overflater, bygningsdeler og tekniske anlegg er borettslaget sitt ansvar, og er derfor ikke nærmere beskrevet eller vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er gulvet belagt med belegg. Vegger er kledd med panelplater, og himlingen har himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Registrering 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.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.
Det er elementpipe med mulighet for å sette inn peis/ovn.
Innvendige dører er malte dører.
Eier opplyser at det ikke har vært registrert skadedyr eller fukt krevende insekter.
Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner).

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i kobber og av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på loft for avtrekk våtrom og kjøkken.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelsr i utvendig bod.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 2006.
Røykvarslere og brannslukker apparat er montert.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 78 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 78 m² |
| Totalpris | 2 100 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 2 350 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

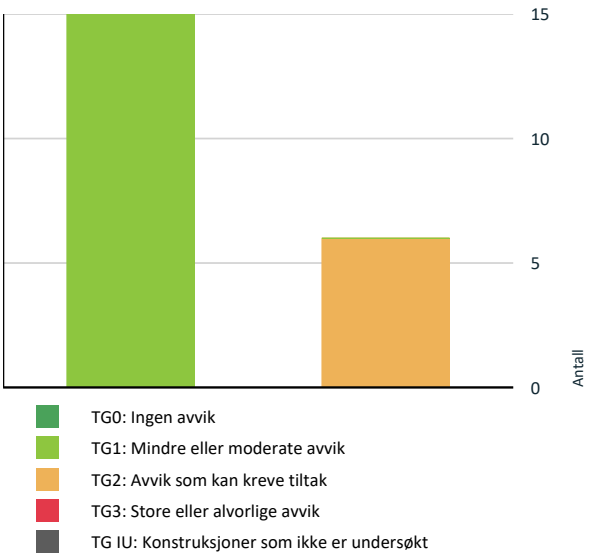
**Boligbygg med flere boenheter**

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

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

# 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 gort.

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

## Energimerke




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




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

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bygningen benyttes som bolig for eierne i Borettslaget.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Balkong i trekonstruksjoner.



### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**
Utvendige overflater, bygningsdeler og tekniske anlegg er sameiet sitt ansvar, og er derfor ikke nærmere beskrevet eller vurdert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er belagt med belegg.
Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-gulv tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Vegger er kledd med panelplater, og himlingen har himlingsplater.
Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-vegger og himlinger tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Registrering 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.

### Radon

**Beskrivelse**
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er elementpipe med mulighet for å sette inn peis/ovn.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte dører.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det ikke har vært registrert skadedyr eller fukt krevende insekter.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner).

## VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
• Fuger bør skiftes ut.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.
• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6 %.

## KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**
Innvendige vannledninger er i kobber og av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på loft for avtrekk våtrom og kjøkken.

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

**Vurdering av avvik:**
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelsr i utvendig bod.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 2006.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarslere og brannslukker apparat er montert.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

78 m²/73 m²

*Boligbygg med flere boenheter :* Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Teknisk rom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 400 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi andelsbolig**

Kr 2 350 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | | |
|---|---|---|
| **Markedsverdi uten fradrag** | | **2 100 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 43 299 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 728 093 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **1 400 000** |

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kvernmolykkja 1B ,2879 ODNES | | | | 17-07-2022 | 1 200 000 | **1 350 000** | 740 598 | 2 090 598 | **31 676** |
| | 66 m² | 2005 | 2 sov | | | | | | | |
| 2 | Jevnakervegen 26C ,2870 DOKKA | | | | 22-04-2025 | 1 000 000 | **1 050 000** | 903 243 | 1 953 243 | **30 519** |
| | 64 m² | 2010 | 2 sov | | | | | | | |
| 3 | Kvernmolykkja 1D ,2879 ODNES | | | | 24-08-2023 | 1 300 000 | **1 250 000** | 723 647 | 1 973 647 | **28 195** |
| | 70 m² | 2005 | 2 sov | | | | | | | |
| 4 | Rudsgata 36B ,2870 DOKKA | | | | 21-08-2025 | 1 500 000 | **1 600 000** | 291 289 | 1 891 289 | **25 908** |
| | 70 m² | 2005 | 2 sov | | | | | | | |
| 5 | Rudsgata 38B ,2870 DOKKA | | | | 08-04-2024 | 1 390 000 | **1 550 000** | 304 755 | 1 854 755 | **25 760** |
| | 68 m² | 2004 | 2 sov | | | | | | | |
| 6 | Ruudslykkja 4C ,2870 DOKKA | | | | 23-06-2025 | 1 100 000 | **1 100 000** | 725 766 | 1 825 766 | **25 358** |
| | 69 m² | 2006 | 2 sov | | | | | | | |
| 7 | Kvernmolykkja 1A ,2879 ODNES | | | | 20-01-2020 | 800 000 | **925 000** | 595 526 | 1 520 526 | **22 037** |
| | 69 m² | 2005 | 2 sov | | | | | | | |
| 8 | Røbergenga 3C ,2860 HOV | | | | 02-02-2025 | 1 200 000 | **1 100 000** | 488 639 | 1 588 639 | **21 762** |
| | 69 m² | 2005 | 2 sov | | | | | | | |
| 9 | Røbergenga 5C ,2860 HOV | | | | 11-08-2025 | 1 200 000 | **1 100 000** | 446 791 | 1 546 791 | **21 483** |
| | 68 m² | 2005 | 1 sov | | | | | | | |
| 10 | Kvernmolykkja 1C ,2879 ODNES | | | | 30-07-2018 | 700 000 | **700 000** | 644 540 | 1 344 540 | **19 486** |
| | 69 m² | 2005 | 2 sov | | | | | | | |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader | Kr. | | 106 776 |
| Vedlikeholdskostnader | Kr. | | 14 000 |
| Utover de nevnte kostnader påløper det kostnader til blant annet strøm, fyring/brensel, internett, innboforsikring, og ordinære driftskostnader. Årlige kostnader er estimert. | | | |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **121 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 2 650 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 500 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | Kr. | | **2 150 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 150 000** |

## 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, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 200 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **200 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **2 350 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 Etasje | 73 | 5 | | 78 | 9 |
| **SUM** | **73** | **5** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **78** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Entré, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, teknisk rom, kjøkken, spisestue, stue | Utvendig bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.7.2026 | Trond Hagen | Takstingeniør |
| | Espen Madsstuen-Nygård | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3447 SØNDRE LAND | 20 | 196 | | 0 | 3831.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Kjeldstadvegen 2 C

**Hjemmelshaver**
Sørmoen Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /SØRMOEN BORETTSLAG | 989556886 | | 952971085 Gjøvik og Omegn Boligbyggelag. Tlf. +47 61 18 13 00 | Madsstuen-Nygård Espen |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|
| 7 | 43 299 | *31.12.2025* | 728 093 | *31.12.2025* |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Odnes i Nordre Land, noen kilometer sør for kommunesenteret Dokka. Odnes er et gammelt tettsted som i stor grad er bygd opp rundt sagbruket som ligger borti veien. Tidene forandret seg og veien ble lagt uten for Odnes. Det gjør at dette er en idyllisk liten strekning å kjøre gjennom. Eiendommen ligger fritt og landlig til. Her er det flott utsikt mot Randsfjorden, og heller ikke langt og gå ned til den hvis du vil bade sommerstid.

**Adkomstvei**

Privat adkomstvei fra offentlig veg.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Felles tomt for borettslaget som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Gruset adkomst og gårdsplass.
Parkering i felles garasjebygg som har leddport med motorstyring.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | | | | |

**Kommentar**
Bygningen er forsikret i borettslaget. Årlig premie er inkludert i felleskostnader.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 20.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 20.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 20.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 20.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 31.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. juli 2026

Oppdragsnummer
71-0134/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Kjeldstadvegen 2C, 2879 ODNES

**Meglerfirma**
Nordvik Gjøvik

**Selgere**
Espen Madsstuen-Nygård

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. november 2012

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 86179706
Forsikret i: GOBB

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 71-0134/26**

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sørmoen Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 17:00 - Bjørnen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Henning Hagen ble valgt til møteleder, enstemmig.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
Arna Johnsgaard ble valgt til protokollfører, enstemmig.

### 1.3 Navneopprop

En opptelling av antall eiere med stemmerett, innleverte fullmakter, antall fremleietakere- og andre uten stemmerett og representant fra GOBB.

**Vedtak:**
Følgende var til stede:

Antall eiere med stemmerett: 5
Antall innleverte fullmakter: 0
Antall fremleietakere og andre uten stemmerett: 3
Representant fra GOBB: Arna Johnsgaard

### 1.4 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Protokoll vil bli sendt for signering digitalt via portal.

**Vedtak:**
Rune Nereng ble valgt til protkollvitne, enstemmig.

### 1.5 Valg av tellekorps

**Vedtak:**
Tellekorps ble ikke valgt.

### 1.6 Godkjenninger

Godkjennelse av saksliste og innleverte fullmakter, samt erklære generalforsamlingen lovlig innkalt.

**Vedtak:**
Møteinnkallingen, saksliste ble godkjent, enstemmig.

## 2. Styrets rapport for 2025

Gjennomgang av styrets rapport for 2025.

**Vedtak:**
Styrets rapport for 2025 ble godkjent, enstemmig.

## 3. Årsregnskap for 2025

Gjennomgang av årsregnskap 2025, samt revisors beretning.

**Vedtak:**
Årsregnskap for 2025 ble godkjent, enstemmig.

Revisors beretning tas til orientering.

## 4. Honorar til styret- og revisor

Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling.

**Vedtak:**
Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling ble enstemmig fastsatt til:

Styreleder: Kr 12000,-

Styremedlem: Kr 4000,-

Styremedlem: Kr 4000,-

Varamedlem: Kr 0,-

Totalt kr **20 000,-**

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

## 5. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

**Vedtak:**
Det var ingen innkomne saker.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder, velges for to år.

**Vedtak:**
Kari Kronvold ble valgt til styreleder, enstemmig.

### 6.2 Valg av styremedlem(mer)

Valg av styremedlem(mer), velges for to år.

**Vedtak:**
Rune Nereng ble valgt til styremedlem, enstemmig.

Henning Hagen ble valgt til styremedlem, enstemmig.

### 6.3 Valg av varamedlem(mer)

Valg av varamedlem(mer), velges for ett år.

**Vedtak:**
Marit Hellerud Dobloug ble valgt til varamedlem, enstemmig.

Espen Nygård ble valgt til varamedlem, enstemmig.

### 6.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité, velges for ett år.

**Vedtak:**
Styret ble valgt til valgkomite enstemmig.

### 6.5 Styrets sammensetning etter valget

Oversikt over styrets sammensetning etter valget for protokoll.

**Vedtak:**
Styrets leder: Kari Kronvold, 2 år

Styremedlem: Rune Nereng, 2 år

Styremedlem: Henning Hagen, 2 år

Varamedlem: Marit Hellerud Dobloug, 1 år

Varamedlem: Espen Nygård, 1 år

**Valgkomité**

Styret

## 7. Godkjenning av protokoll

Protokollen blir opplest.

**Vedtak:**
Protokollen ble godkjent, enstemmig.

Protokoll for Sørmoen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Henning Hagen (sign.) | 22.04.2026 |
| Protokollvitne | Rune Nereng (sign.) | 22.04.2026 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sørmoen Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Bjørnen kaffe på Odnes.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Henning Hagen ble valgt til møteleder, enstemmig.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
Stine Johnsgaard ble valgt til protokollfører, enstemmig.

### 1.3 Navneopprop

En opptelling av antall eiere med stemmerett, innleverte fullmakter, antall fremleietakere- og andre uten stemmerett og representant fra GOBB.

**Vedtak:**
Følgende var til stede:

Antall eiere med stemmerett: 6
Antall innleverte fullmakter: 1
Antall fremleietakere og andre uten stemmerett: 3
Representant fra GOBB: Stine Johnsgaard

### 1.4 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Protokoll vil bli sendt for signering digitalt via portal.

**Vedtak:**
Rune Nereng ble valgt til protkollvitne, enstemmig.

### 1.5 Valg av tellekorps

Tellekorps velges ved behov

**Vedtak:**
Tellekorps ikke nødvendig

### 1.6 Godkjenninger

Godkjennelse av saksliste og innleverte fullmakter, samt erklære generalforsamlingen lovlig innkalt.

**Vedtak:**
Møteinnkallingen, saksliste og innleverte fullmakter ble godkjent, enstemmig.

## 2. Styrets rapport for 2024

Gjennomgang av styrets rapport for 2024.

**Vedtak:**
Styrets rapport for 2024 ble godkjent, enstemmig.

## 3. Årsregnskap for 2024

Gjennomgang av årsregnskap 2024, samt revisors beretning.

**Vedtak:**
Årsregnskap for 2024 ble godkjent, enstemmig.

Revisors beretning tas til orientering.

## 4. Honorar til styret- og revisor

Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling.

**Vedtak:**
Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling ble enstemmig fastsatt til:

Styreleder: Kr 12000

Styremedlem: Kr 4000

Styremedlem: Kr 4000

Varamedlem: Kr 0

Totalt kr **20000**

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

## 5. Innkomne saker

### 5.1 Reviderte vedtekter for borettslaget

Borettslaget har ikke endret sine vedtekter siden borettslaget ble stiftet i 2006. Siden den gang har det blitt gjort en del endringer og tilføyelser i Borettslagsloven. Borettslagets vedtekter bør innimellom oppdateres slik at de er i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning. På denne måten vil hovedpunktene i loven være korrekt gjengitt i borettslagets vedtekter. Vedlagt følger forslag på nye vedtekter for borettslaget, der de viktigste endringene er:

**Se vedlagt saksfremlegg + reviderte vedtekter**

**Vedtak:**
Nye vedtekter for borettslaget ble enstemmig godkjent

### 5.2 Varmepumpe

Mulighet for varmepumpe i Sørmoen borettslag?

**Vedtak:**
Styret fortsetter å jobbe med saken. Godkjent, enstemmig.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder, velges for to år.

**Vedtak:**
Henning Hagen ble gjenvalgt til styreleder for 1 år, enstemmig.

### 6.2 Valg av styremedlem(mer)

Valg av styremedlem(mer), velges for to år.

**Vedtak:**
Anne Marit Hellandshølen ble gjenvalgt til styremedlem for 2 år, enstemmig.

### 6.3 Valg av varamedlem(mer)

**Vedtak:**
Marit Hellerud Dobloug ble gjenvalgt til varamedlem, enstemmig.

Espen Nygård ble gjenvalgt til varamedlem, enstemmig.

### 6.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité, velges for ett år.

**Vedtak:**
Styret ble valgt til valgkomite, enstemmig

### 6.5 Styrets sammensetning etter valget

Oversikt over styrets sammensetning etter valget for protokoll.

**Vedtak:**
Styrets leder: Henning Hagen

Styremedlem: Rune Nereng

Styremedlem: Anne Marit Hellandshølen

Varamedlem: Marit Hellerud Dobloug

Varamedlem: Espen Nygård

**Valgkomité**

Styret

## 7. Godkjenning av protokoll

Protokollen blir opplest.

**Vedtak:**
Protokollen ble godkjent, enstemmig.

Protokoll for Sørmoen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Henning Hagen (sign.) | 23.04.2025 |
| Protokollvitne | Rune Nereng (sign.) | 24.04.2025 |

# Velkommen til Generalforsamling i Sørmoen Borettslag

2026

Sted: Bjørnen

Tidspunkt:Onsdag 22.04.2026 kl:17:00

# Innkalling til ordinær generalforsamling for Sørmoen Borettslag

## Onsdag 22.04.2026 Bjørnen Kl: 17:00

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Henning Hagen velges til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Protokollfører velges på generalforsamlingen

### 1.3 Navneopprop

En opptelling av antall eiere med stemmerett, innleverte fullmakter, antall fremleietakere- og andre uten stemmerett og representant fra GOBB.

### 1.4 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Protokoll vil bli sendt for signering digitalt via portal.

**Forslag til vedtak:** Protokollvitne velges på generalforsamlingen

### 1.5 Valg av tellekorps

**Forslag til vedtak:** Tellekorps velges ved behov

### 1.6 Godkjenninger

Godkjennelse av saksliste og innleverte fullmakter, samt erklære generalforsamlingen lovlig innkalt.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen, saksliste og innleverte fullmakter.

## 2. Styrets rapport for 2025

Gjennomgang av styrets rapport for 2025.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner årsrapport for 2025.

## 3. Årsregnskap for 2025

Gjennomgang av årsregnskap 2025, samt revisors beretning.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2025.

Revisors beretning tas til orientering.

## 4. Honorar til styret- og revisor

Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Styreleder: Kr 12000,-

Styremedlem: Kr 4000,-

Styremedlem: Kr 4000,-

Varamedlem: Kr 0,-

Totalt kr **20 000,-**

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

## 5. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

## 6. Valg

Valg i henhold til vedtektene

### 6.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder, velges for to år.

**Forslag til vedtak:** (?) velges for to år.

### 6.2 Valg av styremedlem(mer)

Valg av styremedlem(mer), velges for to år.

**Forslag til vedtak:** (?) velges for to år

(?) velges for to år

### 6.3 Valg av varamedlem(mer)

Valg av varamedlem(mer), velges for ett år.

**Forslag til vedtak:** (?) velges for ett år

(?) velges for ett år

### 6.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité, velges for ett år.

**Forslag til vedtak:** Leder: (?)
Medlem: (?)
Medlem: (?)
Vara: (?)

### 6.5 Styrets sammensetning etter valget

Oversikt over styrets sammensetning etter valget for protokoll.

**Forslag til vedtak:** Styrets leder: (?)

Styremedlem: (?)

Styremedlem: (?)

Varamedlem: (?)

Varamedlem: (?)

**Valgkomité**

Leder: (?)

Medlem: (?)

Medlem: (?)

Vara: (?)

## 7. Godkjenning av protokoll

Protokollen blir opplest.

**Forslag til vedtak:** Protokollen blir godkjent.

## Stemmeretten - din viktige rettighet

Det som blir bestemt på generalforsamlingen må alle beboere følge. Derfor er det viktig at du møter opp og påvirker de avgjørelser som tas.

**Innkalling**
Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles og fattes vedtak om på generalforsamlingen. Dermed har man sikret seg at generalforsamlingen ikke tar opp saker som folk ikke har forberedt seg på. Innkallingen skal være skriftlig og sendes ut til beboerne med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

**Stemmerett**
Selv om alle i laget kan møte på generalforsamlingen, er det bare de som er andelseiere som har stemmerett. Eier to personer en andel sammen, har de likevel bare en stemme. Framleietakere har bare talerett.

Dersom en andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen, kan han la seg representere ved en fullmektig. For at ingen skal få dominerende innflytelse ved å samle fullmakter, kan ingen være fullmektig for mer enn en andelseier. D.v.s. at ingen kan avgi mer enn to stemmer på generalforsamlingen, en for egen andel og en som fullmektig for en annen andelseier. Fullmakten som gis skal ikke gi føringer på hva som skal stemmes.

**Flertallet bestemmer**
Et vedtak på generalforsamlingen trenger normalt bare alminnelig flertall. I enkelte sammenhenger trenger man imidlertid 2/3 flertall. Det gjelder saker der man endrer lagets vedtekter eller ved større ombyggingsarbeider.

**Protokoll**
Å føre protokoll er en nødvendighet. I protokollen oppføres hvilke saker som ble behandlet, og hvilke vedtak som ble fattet. Protokollen føres kontinuerlig under generalforsamlingen, leses opp for generalforsamlingen og undertegnes av to møtedeltakere som generalforsamlingen har valgt.

**La ikke andre bestemmer for deg, møt opp på generalforsamlingen.**

## Fullmakt

Navn: _____

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Sørmoen Borettslag onsdag 22.04.2026

Navn: _____

Adresse: _____

Andelseier av leil. nr: _____

Signatur: _____

**(Fullmakten leveres til generalforsamlingen)**

# Styrets rapport for Sørmoen Borettslag 2025

## 1. Virksomheten

Borettslagets hovedformål er å drifte det til fordel for alle andelseiere.
Borettslaget ligger i Søndre Land kommune.

## 2. Tillitsvalgte

**Styret har bestått av:**

Styreleder, Henning Hagen
Styremedlem, Anne Marit Hellandshølen
Styremedlem, Rune Nereng
Varamedlem, Espen Nygård
Varamedlem, Marit Dobloug

**Valgkomiteen har bestått av:**

Leder:

Styreleder, Henning Hagen
Styremedlem, Anne Marit Hellandshølen
Styremedlem, Rune Nereng

Medlemmer:

Varamedlemmer:

## 3. Styrets arbeid.

Det har i perioden vært avholdt **(3)** styremøter, hvor **(2)** protokollerte saker har vært behandlet.

De viktigste sakene som er ferdig behandlet er:
**Lån til reparasjon av tak og terrasse**

De viktigste saker under behandling er:
**Terrasse**

Styret har hatt representanter på følgende kurs, konferanser o.l.:

Ingen

## 4. Drift og økonomi.

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører, og Deloitte AS er revisor. I 2025 har eiendomsmassen vært forsikret i Gjensidige og følgende forsikringsskader er registrert i 2025: 1 skade registrert.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene. Det er solgt **(0)** leiligheter i 2025. Antall leiligheter som har vært utleid er **(0)**. Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift.

## 5. Likestilling. Arbeidsmiljø. Indre og ytre miljø.

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.
Det er 0 ansatte i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for boligselskap.

## 6. Andre forhold.

**(Dette punktet slettes hvis ikke aktuelt. Her angis forhold som er viktig for å bedømme borettslagets virksomhet og stilling og som ikke fremgår av årsregnskapet).**

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2026

# Resultatregnskap 2025

| | Note | Resultat 2025 | Resultat 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 398 880 | 360 480 | 398 860 | 418 807 |
| Garasjeleie / Inntekter EL-bil | | 0 | 0 | 3 500 | 0 |
| Inndekning av finanskostnader | | 419 505 | 426 816 | 427 400 | 409 178 |
| **Sum inntekter** | | **818 385** | **787 296** | **829 760** | **827 985** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Lønn ansatte | 1 | 0 | 5 053 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| Andre personalkostnader | 1 | 2 120 | 3 354 | 2 820 | 2 800 |
| Strøm fellesareal | | 15 620 | 13 470 | 15 600 | 16 500 |
| Vedlikehold | 2 | 119 065 | 0 | 40 000 | 40 000 |
| Innleid hjelp | 3 | 8 150 | 16 288 | 0 | 6 500 |
| Revisjonshonorar | | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 37 675 | 36 183 | 39 500 | 42 300 |
| Andre honorarer | 4 | 3 094 | 3 833 | 0 | 8 190 |
| Årskontingent GOBB | | 3 600 | 3 600 | 3 600 | 3 600 |
| Forsikringer | | 36 290 | 30 584 | 36 400 | 39 990 |
| Kommunale avgifter | 5 | 151 441 | 203 539 | 258 900 | 185 800 |
| Bomiljøtiltak | | 0 | 0 | 2 000 | 2 000 |
| Annen kostnad | 6 | 4 246 | 23 347 | 22 900 | 7 900 |
| **Sum driftskostnader** | | **406 301** | **364 249** | **446 720** | **380 580** |
| **Driftsresultat** | | **412 084** | **423 047** | **383 040** | **447 405** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | | 4 052 | 2 612 | 0 | 0 |
| Kundeutbytte Gjensidige | | 3 398 | 2 932 | 3 000 | -3 703 |
| **Sum finansinntekt** | | **7 450** | **5 544** | **3 000** | **-3 703** |
| Rentekostnader | | 319 334 | 330 362 | 325 100 | 293 851 |
| **Sum finanskostnader** | | **319 334** | **330 362** | **325 100** | **293 851** |
| **Sum finansinntekt- og kostnad** | | **-311 884** | **-324 818** | **-322 100** | **-297 554** |
| **Årsresultat** | | **100 200** | **98 229** | **60 940** | **149 851** |


Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58128a58-3059-414a-9b68-12aef3b9610
visma sign
www.vismasign.com

# Balanse 2025

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 7 | 9 225 000 | 9 225 000 |
| Garasjer | 7 | 1 645 251 | 1 645 251 |
| **Sum anleggsmidler** | | **10 870 251** | **10 870 251** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Andre fordringer | | 112 288 | 36 290 |
| Bankinnskudd | 8 | 285 242 | 149 703 |
| **Sum omløpsmidler** | **9** | **397 530** | **185 993** |
| **Sum eiendeler** | | **11 267 781** | **11 056 244** |
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 60 000 | 60 000 |
| Opptjent egenkapital | | 2 602 656 | 2 502 456 |
| **Sum egenkapital** | **10** | **2 662 656** | **2 562 456** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 11 | 5 765 474 | 5 652 355 |
| Borettslagsinnskudd | 12 | 2 785 000 | 2 785 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **8 550 474** | **8 437 355** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 54 651 | 55 735 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 67 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 632 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **9** | **54 651** | **56 433** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **11 267 781** | **11 056 244** |

Dato: 11.02.2026
Sted: Gjøvik

| Henning Hagen | Rune Nereng | Anne Marit Hellandshølen |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |


Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58128a58-3059-414a-9b68-12aef3b9610
visma sign
www.vismasign.com

# Noter 2025

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning samt god regnskapskikk.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN-ordningen**

For de borettslag og sameier som har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, gjelder følgende:
Individuelle nedbetalinger er regnskapsmessig behandlet etter "Gjeldsløsningen". Det innebærer at nedbetalingene går til reduksjon av lagets gjeld til långiver og samtidig føres som forkuddsbetalt fellesgjeld på egen linje under langsiktig gjeld i balansen.
Nedbetalingene påvirker ikke boligselskapets likviditet. I takt med ordinær nedbetaling av resterende fellesgjeld (avdrag), reduseres saldoen for forskuddsbetalt fellesgjeld. Reduksjonen føres direkte mot egenkapital. Se spesifikasjon i egenkapitalnoten og gjeldsnoten.

## Note 1 - Andre personalkostnader

| | Resultat 31.12.25 |
|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 2 120 |
| **Sum** | **2 120** |

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

## Note 2 - Vedlikehold

| | Resultat 31.12.25 |
|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 119 065 |
| **Sum** | **119 065** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.


Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58128a58-3059-414a-9b68-12aef3b961
visma sign
www.vismasign.com

## Note 3 - Innleid hjelp

| | Resultat 31.12.25 |
|---|---|
| 6612 Innleid hjelp - snørydding/strøing | 6 275 |
| 6613 Innleid hjelp - hage/grøntanlegg | 1 875 |
| **Sum** | **8 150** |

## Note 4 - Andre honorarer

| | Resultat 31.12.25 |
|---|---|
| 6716 Honorar annen forretningsførsel og rådgivning | 1 643 |
| 6730 Teknisk rådgivning | 1 452 |
| **Sum** | **3 094** |

## Note 5 - Kommunale avgifter

| | Resultat 31.12.25 |
|---|---|
| 7760 Kommunale avgifter | 151 441 |
| **Sum** | **151 441** |

## Note 6 - Annen kostnad

| | Resultat 31.12.25 |
|---|---|
| 7720 Kostnader generalforsamling | 1 258 |
| 7770 Gebyr - bank | 609 |
| 7790 Driftskostnader | 437 |
| 7791 Serviceavtaler skadedyrkontroll | 1 860 |
| 7799 Gebyrer Klare Finans | 83 |
| **Sum** | **4 246** |

## Note 7 - Bygninger

| | Anskaffelseskost IB | Tilgang | Bokført verdi 31.12. | Anskaffelsesår |
|---|---|---|---|---|
| Bygninger | 9 225 000 | 0 | 9 225 000 | 2006 |
| Garasjer | 1 645 251 | 0 | 1 645 251 | 2020 |
| **Sum bygninger** | **10 870 251** | **0** | **10 870 251** | |

Bygningen er ikke avskrevet. Man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om vedlikehold.


Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58128a58-3059-414a-9b68-12aef3b961
visma sign
www.vismasign.com

## Note 8 - Bundne midler

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0
Skyldig skattetrekk er kr 0

## Note 9 - Disponible midler

| | 31.12.25 | 31.12.24 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler per 01.01 | 129 560 | 129 637 |
| B. Endring disponible midler: | | |
| Årets resultat | 100 200 | 98 229 |
| Opptak av langsiktig lån | 5 793 472 | 0 |
| Avdrag långsiktig lån | -5 680 353 | -98 306 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **213 319** | **-77** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **342 879** | **129 560** |
| **Spesifikasjon av disponible midler** | | |
| Kortsiktige fordringer | 112 288 | 36 290 |
| Bankinnskudd og kontanter | 285 242 | 149 703 |
| Sum omløpsmidler | 397 530 | 185 993 |
| Kortsiktig gjeld | -54 651 | -56 433 |
| **Disponible midler** | **342 879** | **129 560** |

## Note 10 - Egenkapital

| | |
|---|---|
| **Innskutt egenkapital** | **60 000** |
| Opptjent egenkapital pr 01.01. | 2 502 456 |
| Årets resultat | 100 200 |
| Opptjent egenkapital pr 31.12. | 2 602 656 |
| **Total egenkapital 31.12.** | **2 662 656** |


Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58128a58-3059-414a-9b68-12aef3b961
visma sign
www.vismasign.com

## Note 11 - Pantegjeld

| **Kreditor:** | **Nordea Bank Norge** | **Nordea Bank Norge** |
|---|---|---|
| Formål: | | Refinansiering+garasjel |
| **Lånenummer:** | **60308132296** | **61778182326** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2025 | 2020 |
| Rentesats: | 5.27 % | 5.34 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2050 | 03.12.2025 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 793 472 | 6 300 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 5 652 355 |
| Avdrag i perioden: | 27 998 | 5 652 355 |
| Opptak i perioden: | 5 793 472 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **5 765 474** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 5 115 401 | 0 |

## Pantegjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308132296 | 1 | 728 074 | 728 074 |
| | 3 | 724 962 | 2 174 886 |
| | 4 | 715 628 | 2 862 512 |

Gjelden er sikret med pant i eiendommens bokført verdi, jfr.note for bygninger.

## Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd fra 2006 er kr. 2 785 000,-
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.


Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58128a58-3059-414a-9b68-12aef3b961
visma sign
www.vismasign.com

**SIGNATURES** **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side
Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Rune Nereng
342fa156-8b04-46b0-b128-1960763fd375 - 2026-03-19 18:15:38 UTC +02:00
BankID - 1053b0ef-1d62-4070-bf03-31c344b3a866 - NO

Henning Hagen
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sørmoenboretslag
3944afb2-b6c3-4de2-a0be-aa9040548890 - 2026-03-19 19:15:15 UTC +02:00
BankID - 1851ba59-ad7e-4e55-a675-541dbabc24fd - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Anne Marit Hellandshølen
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sørmoen borettslag
1a353e60-ec1a-468d-b8f4-6c36e4ce57b5 - 2026-04-08 09:55:09 UTC +03:00
BankID - 225cd44f-f228-423c-be24-35a09d746954 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive |
| representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant |
| custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende |

Cedra Norge AS
Trondhjemsvegen 3
2821 Gjøvik. Norge
Tlf: +47 322 64 100

Til generalforsamlingen i Sørmoen Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**
Vi har revidert årsregnskapet for Sørmoen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Gjøvik, 12. april 2026
Cedra Norge AS

Rune Olsen

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

# Vedtekter

for Sørmoen borettslag, organisasjonsnummer 989 556 886, tilknyttet
Gjøvik og Omegn boligbyggelag.

Vedtektene ble vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.02.2006, sist endret på generalforsamling i 23.04.2025.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**
Sørmoen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Søndre Land kommune og har forretningskontor i Gjøvik kommune.

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

**1-3 Kommunikasjonskanaler**
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 5.000, -.

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

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

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

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

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4-3.

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

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

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

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

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

**2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse**
(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

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

**3. Forkjøpsrett**

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1(4) og 2-1(5) til leieren av andelen.

**3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr**
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2 (3), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og

medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

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

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

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

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

**4. Borett og bruksoverlating**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet

oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og

felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Husdyrhold**
Husdyr er tillatt med de begrensninger borettslagets ordensregler gir, og under forutsetning av at dyreholdet ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

**4-3 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

**5. Vedlikehold**
**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. Pålegg om salg og fravikelse**

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

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

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

**7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

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

**8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap, representerer laget utad og tegner dets navn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 01**2.**

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

### 12-1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Långivers ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld kan benyttes. Formue og inntekt skal fordeles etter andelsbrøk og andelskonto.

# ORDENSREGLER
# FOR
# SØRMOEN BORETTSLAG

Vedtatt av styret den 10.04.2014

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller gjennom vinduer i 2. etasje ikke forekommer.
- at verandaen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

## 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Kjøkkenavfall kastes i brun beholder, restavfall i sort, og papir/papp i den blå. Drikkekartonger, samt glass og metallemballasje leveres til et av kommunens returpunkter. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres i felles sykkelstativ.

## 5. Kjøring og parkering

Beboerne oppfordres til å benytte parkeringsplassen som tilhører leiligheten for parkering av egen bil. Det må ikke parkeres foran søppelkassene slik at det hindrer tømming av disse. Om vinteren må det ikke parkeres slik at biler er til hinder for snømåking.

## 6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Det er den enkelte dyreeiers ansvar å fjerne dette.

## 7. Andre bestemmelser

Grilling:

Grilling er tillatt, men på verandaer kun med gassgrill eller elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot  Dato utkjørt: 20.07.26  Side 1 av 2

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sørmoen Borettslag | | **Vår ref.:** | 123/7 |
| KJELDSTADVEGEN 2C | | **Type:** | Borettslag |
| 2879 ODNES | | **Eiere:** | Espen Nygård |
| **Organisasjonsnr:** | 989 556 886 | **Andelsnr:** | 7 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **8 898**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 4 363 |
| | Avdrag | 1 208 |
| | Renter | 3 327 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 720 775 | Gjeld siste årsoppg.: | 728 073 |
| Klient ajourf. lån: | 5 707 679 | Klient gj. s. årsoppg.: | 5 765 473 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308132296, Nordea Bank Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.07.2026: 5.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 20.07.2026: 5 707 679

Andel av saldo: 720 775

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.09.2050 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Kari Kronvold |
| Adresse: | KJELDSTADVEGEN 2A |
| Postnr/-sted: | 2879 ODNES |
| Telefon: | Mob.: 90127203 |
| E-post: | sormoen@mittgobb.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 20.07.2026

**Utestående saldo:** **8 898**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 8 898 | Restanse: | 8 898 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 728 073 | Andre inntekter: | 941 |
| Annen formue: | 43 299 | Utgifter: | 39 685 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | 365 000 |
| Andelsnr: | 7 | | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 20/196 |
| Bygningstype: | Rekkehusleilighet |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring | Polisenr: | 86179706 |

# Boligopplysninger:



Sørmoen Borettslag
KJELDSTADVEGEN 2C
2879 ODNES

**Vår ref.:** 123/7
**Type:** Borettslag
**Eiere:** Espen Nygård

**Organisasjonsnr:** 989 556 886

## 9: Forsikring

Forsikret i Gjensidige Forsikring

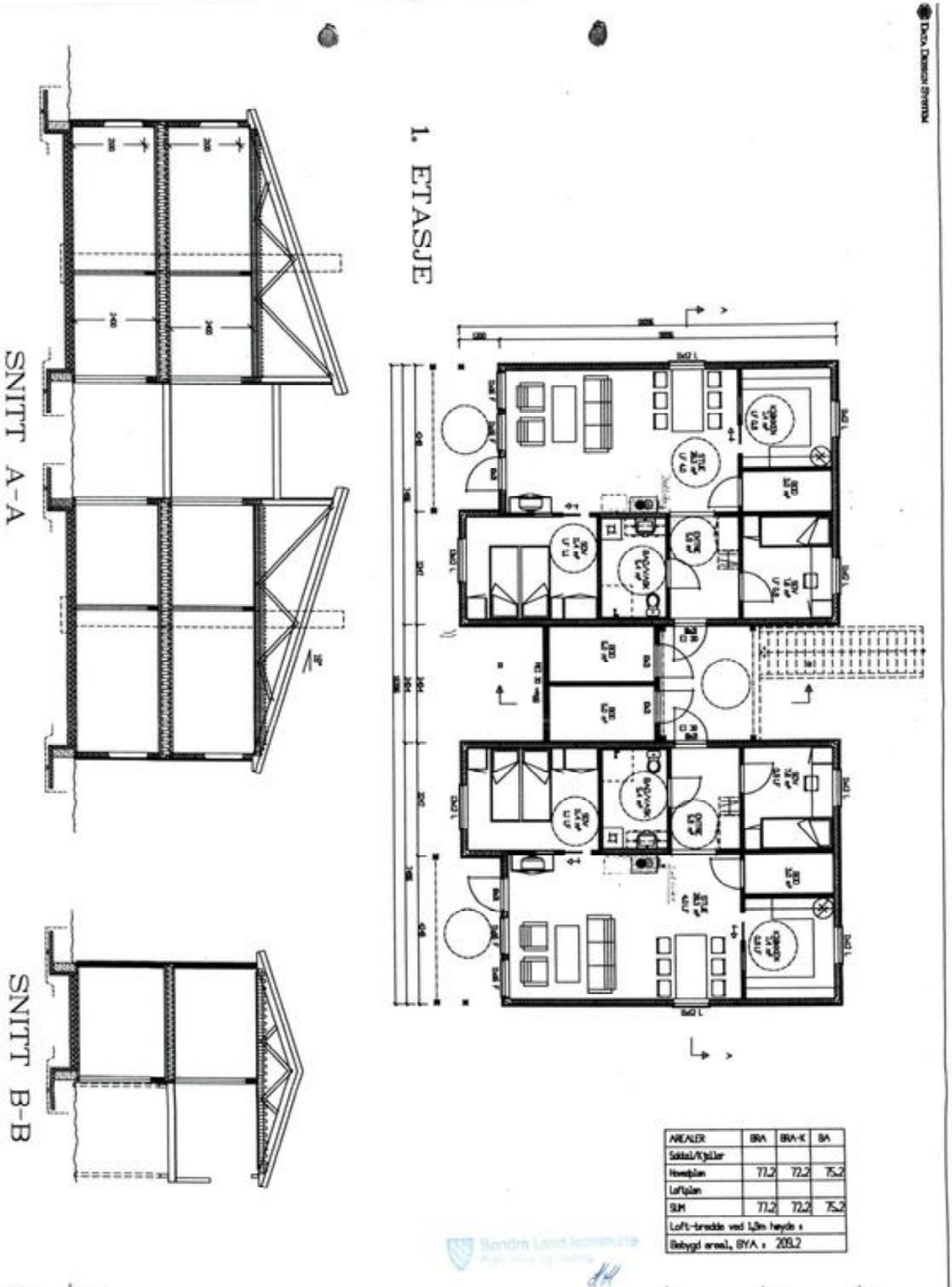
Annen informasjon:

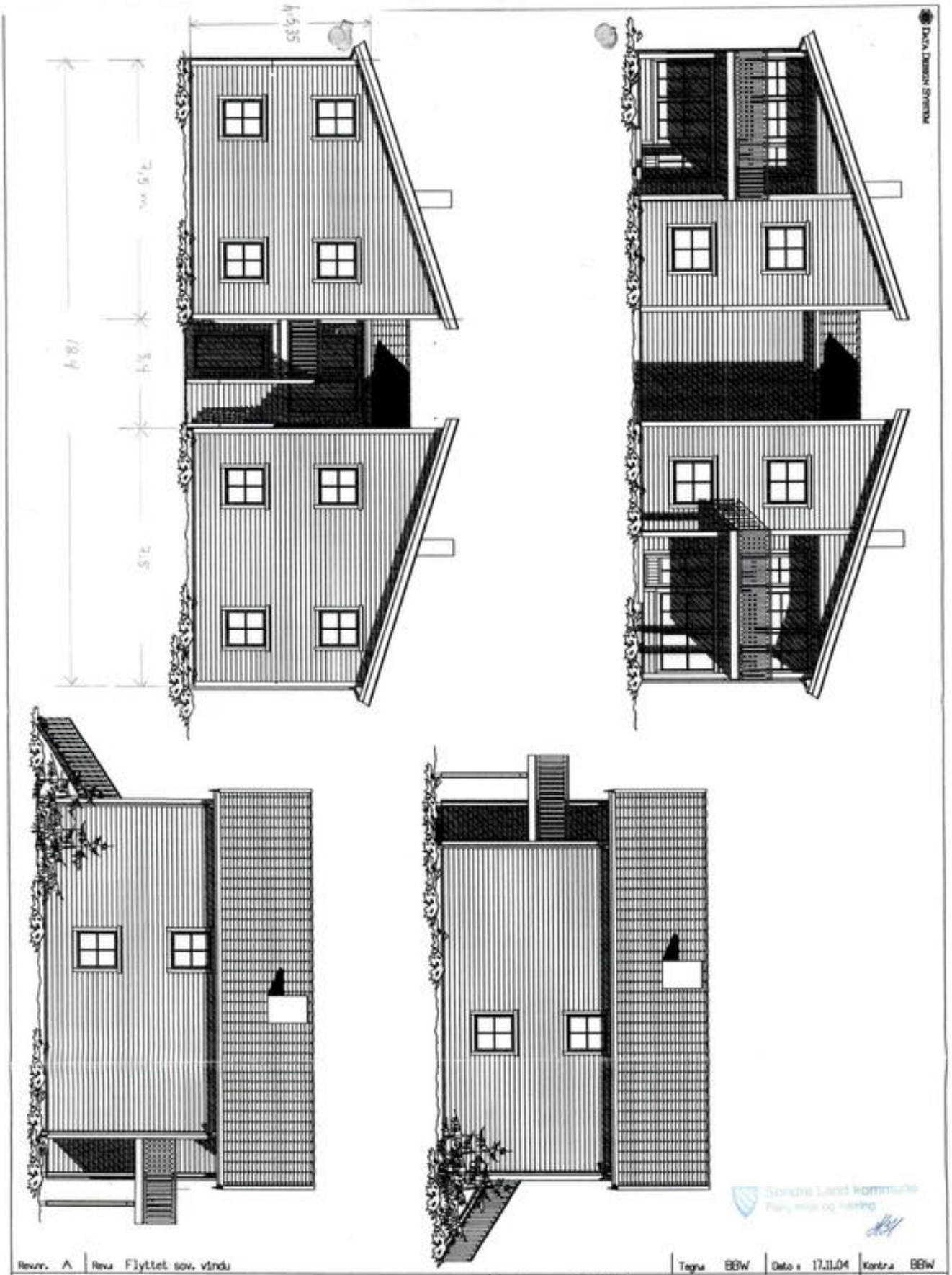
2. ETASJE



| Revnr. | Revu | Tegnu | Datou | Kontru |
|---|---|---|---|---|
| A | Flyttet sov. vindu | BBW | 17.11.04 | BBW |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Byggherre : NH HLV AS<br>Byggeplass : Sermoen<br>Kommune : Søndre Land | | | | Kontru BBW<br>Datou 17.11.04 |
| Hustype: FIREMANNSBOLIG | Tegning: PLAN | Målt 1 : 100 | Tegn. BBW | Datou 17.11.04 | Arkivn 4645ldds | Nr. A02+ |
| | | Denne tegning tilhører Nordbohus AL. | | Etterligning kfr. lov om ändsvert av 12.5.1961. | |


1. ETASJE
SNITT A-A
SNITT B-B
AREALER
BRA
BRA-K
BA
Soldal/Kjeller
Hovedplan
Loftplan
SUM
77.2
72.2
75.2
Loft-bredde ved 1,8m høyde :
Bebygd areal, BYA : 209.2
Byggherre : NH HLV AS
Byggeplass : Sørmoen
Kommune : Sandre Land
Tegn. BBW
Dato 17.11.04
Arkivs 4645/ddb
Mål: 1 : 100
Hustype
FIREMANNSBOLIG
Tegning
PLAN, SNITT
Nr.
A01+



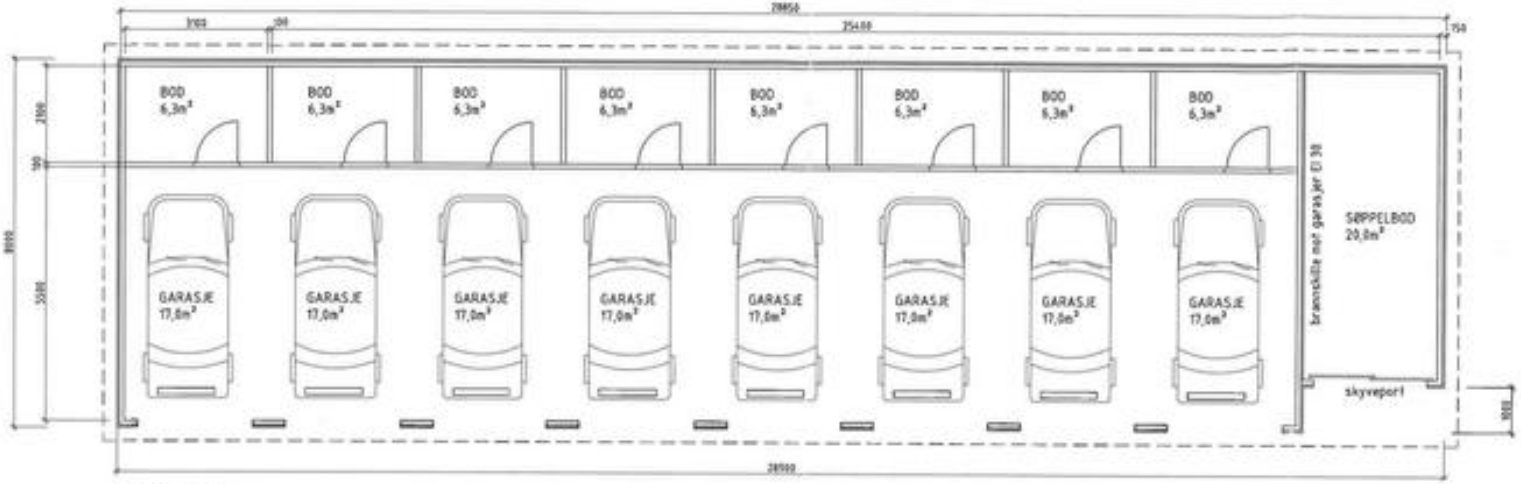

Revnr. A | Revu Flyttet sov. vindu | Tegnu BBW | Datu : 17.11.04 | Kontru BBW

Byggherre : NH HLV AS
Byggeplass : Sørmoen
Kommune : Søndre Land

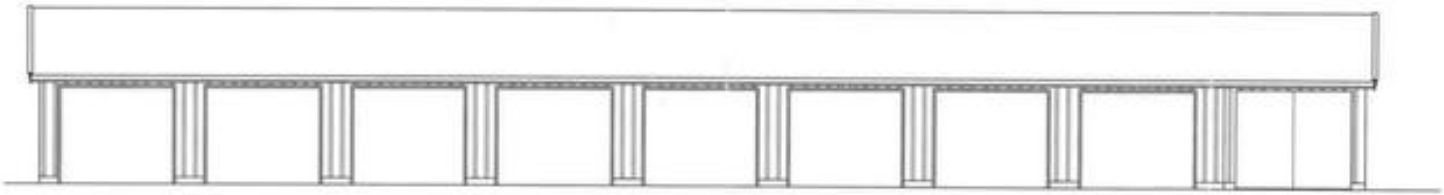
Kontru BBW
Datos 17.11.04

| Hustype | Tegning | Målt 1 : 100 | Tegn. BBW | Datos 17.11.04 | Arkivs 4645ldds | Nr. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| FIREMANNSBOLIG | FASADER | Denne tegning tilhører Nordbohus AL. | Eftertrykt kfr. lov om ändsvert av 12.5.1961 | | | A05+ |

Søndre Land kommune
Plan, miljø og næring



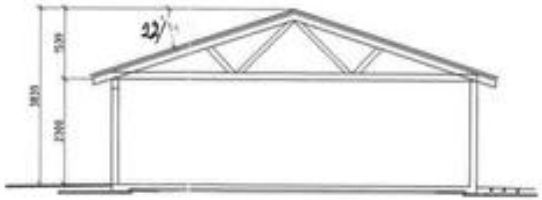

PLAN, 1:50



FRONTFASADE 1:100



GAVLFASADE, 1:100



SNITT, 1:100

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TILTAKSHAVER : SØRMOEN BORETTSLAG | | | | |
| KVERNMOLYKKJA, 2879 GJØVIK | | | | |
| NYE GARASJER | | | | |
| TEGNET AV: GOBB / lot | DATO: 22.05.18 | MÅLESTOKK: 1:100 | NR: 201 | REV: — |

**Søndre Land kommune**
**Enhet for plan, miljø og næring**
**2860 Hov**

# Midlertidig brukstillatelse
**Etter plan- og bygningsloven (pbl)**
**av 14. juni 1985 § 99 nr. 3**

| Ansvarlig søker: | Tiltakshaver: |
|---|---|
| Nordbohus HLV AS<br>Stenberggården<br>Postboks 50<br>2751 GRAN | Nordbohus HLV AS<br>Stenberggården<br>Postboks 50<br>2751 GRAN |

## Midlertidig brukstillatelse er gitt for

| Bruksnavn / adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| Kjelstadvegen 2 C | 20 | 196 | | |

## Spesifikasjon

Tiltakets art

Nybygg - del av firemannsbolig

| Vedtak fattet av | Vedtak dato | Saksnr. |
|---|---|---|
| Søndre Land kommune, admin. vedtak | 01.06.2005 | 05/00662 |

## Merknader

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av pbl § 99 gis det derfor midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele tiltaket (bygget)
☒ følgende del av tiltaket (bygget): Leilighet 2 C

| Ferdigattest må begjæres når følgende arbeid er utført: | Må utføres innen (dato) |
|---|---|
| Planeringsarbeid<br>Oppgrusing av veier og parkering<br>Plenarbeid | 01.10.2007 |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

## Underskrift

| Sted | Dato | Stempel/underskrift |
|---|---|---|
| Hov | 07.08.2006 | Søndre Land kommune<br>Bente Myhre Borgan |

## Kopi sendt til

| Funksjon | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| PRO/KPR/UTF/KUT | Gjøvik Varme og Sanitær AS | Thomasdalen 2, 2818 Gjøvik |
| UTF/KUT | Nils Anton Svea | Heimskogen 26, 2870 Dokka |

# Søndre Land kommune

**Adresse:** Hovsbakken 1, 2860 Hov

**Telefon:** 61 12 64 00

**E-post:** epost@sondre-land.kommune.no


Utskriftsdato: 21.07.2026

# Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3447 | **Gårdsnr.** | 20 | **Bruksnr.** | 196 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Kjeldstadvegen 2C, 2879 ODNES | | | | | | | | |

## Vann

| | | |
|---|---|---|
| Er eiendommen tilknyttet offentlig nett? | Ja ☒ | Nei ☐ |
| Er eiendommen tilknyttet privat nett? | Ja ☐ | Nei ☒ |
| Har eiendommen privat vann tilknyttet offentlig nett? | Ja ☐ | Nei ☒ |
| Har eiendommen vannmåler? | Ja ☒ | Nei ☐ |

## Avløp

| | | |
|---|---|---|
| Er eiendommen tilknyttet offentlig nett? | Ja ☒ | Nei ☐ |
| Er eiendommen tilknyttet privat nett? | Ja ☐ | Nei ☒ |
| Har eiendommen privat avløp tilknyttet offentlig nett? | Ja ☐ | Nei ☒ |
| Har eiendommen septiktank? | Ja ☐ | Nei ☒ |
| Er det etablert uslipp? | Ja ☒ | Nei ☐ |
| Har eiendommen godkjent ustlipp? | Ja ☒ | Nei ☐ |

## Pålegg

| Foreligger det pålegg om endring av tilknyttingsforhold? | Ja<br>☐ | Nei<br>☒ | Ikke vurdert<br>☐ |
|---|---|---|---|
| Pålegget omfatter: | | | |

## Vei

| Adkomst til eiendommen |
|---|
| ☐ Offentlig |
| ☒ Privat |
| ☐ Ikke opparbeidet vei |
| ☐ Adkomst til eiendommer er ukjent |

## Kommentar

Tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# Søndre Land kommune

**Adresse: Hovsbakken 1, 2860 Hov**

**Telefon: 61 12 64 00**

**E-post:** epost@sondre-land.kommune.no


Utskriftsdato: 21.07.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

**Opplysninger om pipe og ildsted**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **20** | Bnr: | **196** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Kjeldstadvegen 2C, 2879 ODNES** | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Siste status for tilsyn:**<br>Utført ☐ Ikke utført ☒ | Siste dato for tilsyn:<br>Ikke registrert tilsyn |
| **Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget:**<br>Ja ☐ Nei ☒ | Frist for tiltaksplan: |
| **Siste status for feiing:**<br>Utført ☐ Ikke utført ☒ | Siste dato for feiing:<br>22.10.2019 |
| **Antall registrert skorsteiner på eiendommen:** | Antall pipeløp: 1 |
| **Har anlegget fyringsforbud?**<br>Ja ☐ Nei ☒ | |

**Kommentar:**

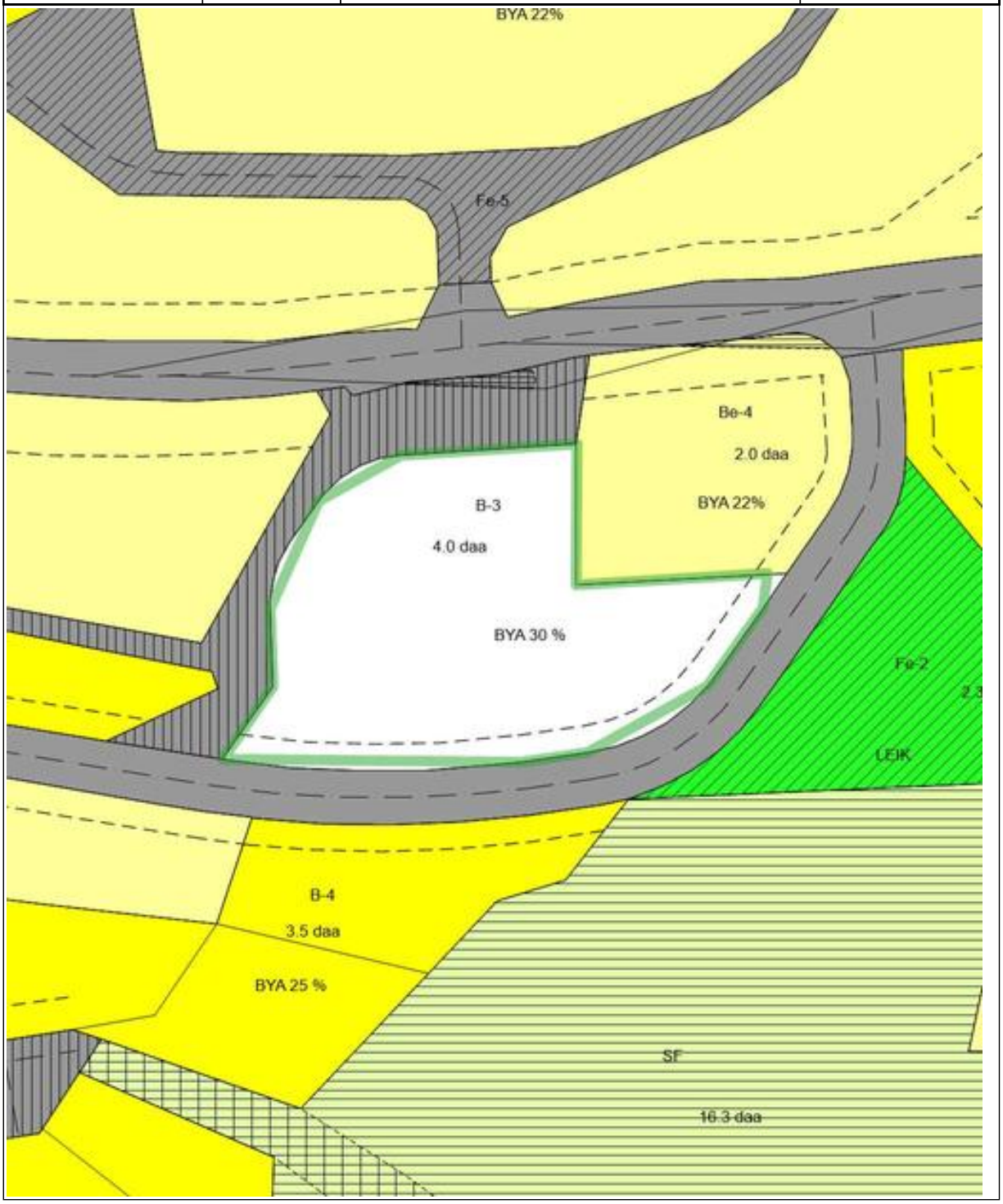
Hadde feier på besøk i 2021 og 2023, men det var ikke behov for feiing.
For nærmere informasjon ta kontakt på tlf. 90774479 eller 46810429.

**Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.**

---


*Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.*

| Søndre Land kommune | Reguleringsplaner | | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 20 | Bnr: 196 | Fnr: 0 | Snr: 0 | |
| | Adresse: | Kjeldstadvegen 2A<br>2879 ODNES, m.fl. | | | | |
| | Annen info: | | | | | |



# Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


RpFormålgrense


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Bevaring av bygninger og anlegg


Frisiktsone ved veg


Frittliggende småhusbebyggelse


Konsentrert småhusbebyggelse


Offentlig trafikkområde


Privat veg


Friluftsområde


Felles avkjørsel


Felles lekeareal

# Søndre Land kommune

**Adresse:** Hovsbakken 1, 2860 Hov

**Telefon:** 61 12 64 00

**E-post:** epost@sondre-land.kommune.no


Utskriftsdato: 21.07.2026

# Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Søndre Land kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3447 | **Gårdsnr.** | 20 | **Bruksnr.** | 196 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Kjeldstadvegen 2C, 2879 ODNES | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Oppgitte gebyrer er faste årsgebyrer for de enkelte tjenestene. I tillegg kommer forbruksavgifter for vann og avløp. Oppgitt forbruk er fra siste år, og vil variere fra år til år og ut fra bruken av vann. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp** | |
|---|---|---|
| **Vann** | kr 3737,50 | |
| **Avløp** | kr 4186,- | |
| **Renovasjon** | kr 4439,- | |
| **Brannsyn, feiing** | kr 202,50 | |
| **Slamtømming** | kr 0,- | |
| **Eiendomsskatt** | kr 0,- | |
| **Festeavgift, kommunal tomt** | kr ,- | |
| **Vannmåler** | Ja ☒ | Nei ☐ |
| - Sist avlest dato | 23.12.2025 | |
| - Sist avlest målerstand (kubikkmeter) | 958 | |
| Kommentar: | | |
| Forbruksgebyr vann kr.73,37 pr. kbm. Forbruksgebyr avløp kr. 72,68 pr. kbm. Registrert forbruk i 2025 var 38 kbm. | | |

Det er innført et eget årlig gebyr på kr. 460.-  for leie av vannmåler. Dette for jevnlig utskifting av vannmålere. Dette kommer i tillegg til ovenstående.
Det betales halv feieavgift da boenheten deler pipe med nabo.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

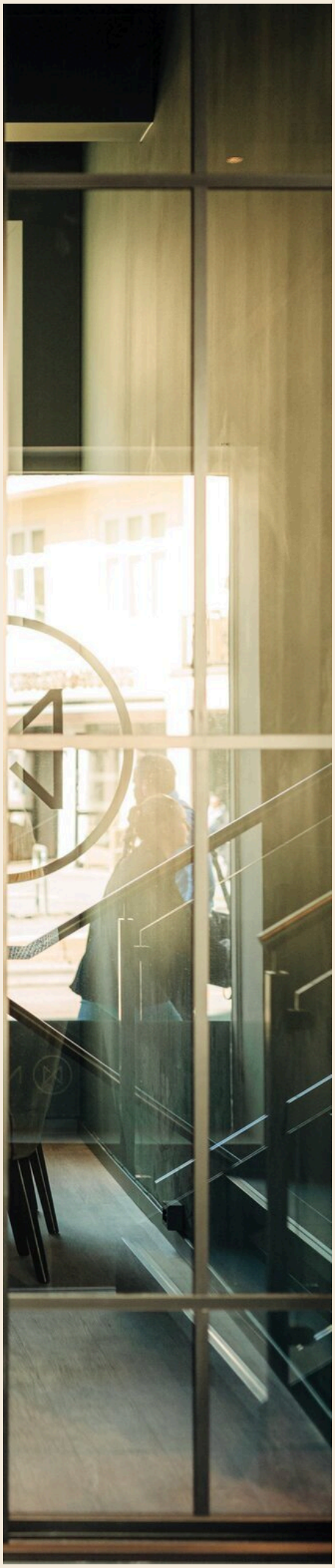
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Velkommen til

# Nordvik Gjøvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
**950 89 800**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0134/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kjeldstadvegen 2C 2879 ODNES
Matrikkel: Gnr 20, bnr 196 i Søndre Land kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Anette Ruud Haugen**
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Gjøvik
a.haugen@nordvikbolig.no
993 19 949





**Vegard Dotseth**
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Gjøvik
v.dotseth@nordvikbolig.no
918 00 244


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: