

# PROAKTIV



Flott beliggende  
rekkehus på Nordkisa

Med gangavstand til barnehage,  
barneskole, buss og butikk

GRANLUNDEN 17



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

# BARNEVENNLIG OG ROLIG PÅ NORDKISA

Flott beliggende rekkehus over to etasjer med garasje, hage og vestvendt terrasse. Kort gangvei til skole og barnehage.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Granlunden 17, 2055 NORDKISA

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 102, bnr. 105, i Ullensaker kommune

**Prisantydning:** 3.900.000,-

**Omkostninger:** 116.490,-

**Totalpris:** 4.016.490,-

**Kommunale avgifter:** 15.496,-

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 2002

**Soverom:** 3

**BRA:** 124 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 93 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje og på egen gårdsplass foran denne. Garasjen har elektrisk leddport, lys, stikk og oppvarmet bod med varmekabler i gulvet.

**Tomt:** 254.2 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	19	20	24
Fasade/ute	Gang	Stue	Kjøkken
28	33	38	40
Baderom	Soverom	Plantegninger	Boligen i bilder
44	50	82	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## “Alltid tilgjengelig”

“Hyggelig og profesjonell megler. Alltid tilgjengelig på telefon. Hjalp til med alt som måtte fylles ut av skjemaer. Følte at vi ble godt ivaretatt”.

Anonym

## “Kristian var profesjonell fra start til mål og alltid hjelpsom om vi hadde spørsmål ”

Terje Ottesen

## “Jeg opplevde en meget profesjonell og til en hver tid meget hyggelig megler”

“Flere bekjente har merket seg den fylldige og informative presentasjonen på nettet”

Per Yngvar Olsen

## “Vi solgte etter første visning over prisantydning. Kjempefornøyd”

Inger-Lise Btatie

## “Profesjonell og behagelig megler, med god oppfølging av kjøpere uten å være for pågående. Megler var kunnskapsrik om prosessene og kravene til disse.”

Svein Ingar Damre

## “Utelukkende positivt”

“ Min opplevelse av Proaktiv i forbindelse med boligkjøp har vært utelukkende positiv. Eiendomsmegler var meget tilgjengelig i hele prosessen fra visning til boligovertakelse, og ga svært god oppfølging og service.”

Lou Cathrin Noreen

## “Anbefales på det varmeste”

“Kristian er en veldig tilgjengelig og hardtarbeidende megler. Oppnådde stor interesse for leiligheten, og en meget god salgspris. Anbefales på det varmeste!”

Ingrid Bystrøm

## “ Meget tilfreds med meglers innsats”

Aksel Rasmussen

## “Alt gikk på skinner”

“Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien. Petter André og Kristian var begge veldig tilstede, hjelpelige og lette å få tak i om det dukket opp spørsmål eller andre ting. Å ha de to på laget gjorde prosessen effektiv, god å lett gjennomførbart. Utrolig godt å ha de to på laget hele veien. Alt gikk på skinner, man visste hele tiden hva man skulle gjøre og hvordan man lå an. Helt supert.”.

Anne Lise Johansen

## “ Veldig fornøyd”

“Både jeg og mannen min var veldig fornøyd med Kristian. Mannen min forstår dårlig norsk. Kristian var imøtekommende med å svare på spørsmålene sine. Hele prosessen var veldig jevn og feilfri”

Fatima Taqeer

## “Kan anbefales på det sterkeste.”

“ Kristian har vært helt super og forholde seg til og har gjort sitt absolutt ypperste for å gi oss en best mulig opplevelse både før, under og i etterkant av huskjøp. Kundeservice og støtte på toppnivå. Kan anbefales på det sterkeste”.

Kristoffer Venner Nyborg

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Partner / Eiendomsmegler:  
**Kristian Bjørnstad Hansen**



**Kristian Bjørnstad Hansen**  
Partner / Eiendomsmegler  
**Mobil:** 47 83 26 17  
**E-post:** kbh@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm  
**Telefon:** 63 80 59 90  
Aure og Valskaar AS  
Org. nummer: 980 132 455

## BO GODT PÅ GRANLUNDEN 17

Jeg har en Bachelor i Eiendomsmegling, jus og økonomi fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Å kjøpe eller selge eiendom er for de fleste den største økonomiske transaksjonen vi gjør gjennom livet. Derfor er jeg genuint opptatt av å yte best mulig for både selger og kjøper, noe som igjen fører til fornøyde kunder.

Velger du meg får du en megler som er villig til å gi det lille ekstra for å oppnå best mulig resultat.

Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter, men bruker min kompetanse til å finne rett kjøper til din bolig. Mitt mål er at du skal føle trygghet gjennom hele prosessen og sitte igjen med en følelse av at denne megleren bryr seg om deg og din bolig.

Rekkehuset på Granlunden 17 ligger rolig og familievennlig til på Nordkisa, i landlige omgivelser, samtidig kort vei til viktige knutepunkter på Romerike. Ca. 15 minutter til Jessheim.

Området preges av småhusbebyggelse, gårdslandskap og kort vei til natur, noe som gjør det attraktivt for både barnefamilier og pendlere.

Rekkehuset har en flott beliggenhet i et barnevennlig nabolag, med lekeplass like utenfor og kort gangavstand til både barneskole og barnehage.

Hyggelige uteplasser på begge sider, blant annet en stor terrasse og hage vendt mot solrike vest. Her kan også barna leke trygt og fritt rett utenfor på lekeplassen.

Garasje og biloppstillingsplasser ved inngangspartiet.

Huset er jevnt over godt vedlikeholdt, men er samtidig modent for oppgradering for å møte dagens standardkrav.

*Kristian B Hansen*

Partner / Eiendomsmegler  
**Kristian Bjørnstad Hansen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

### Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm  
Tlf.: + 47 63 80 59 90  
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



# DITT NYE NÆROMRÅDE

*Kommune: Ullensaker / Område: Nordkisa*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Nordkisa er et rolig og familievennlig tettsted i Ullensaker kommune, med landlige omgivelser og samtidig rimelig avstand til viktige knutepunkter på Romerike. Området preges av småhusbebyggelse, gårdslandskap og kort vei til natur, noe som gjør det attraktivt for både barnefamilier og pendlere. Tettstedet hadde 1342 innbyggere per 1. januar 2025, og ligger 10,5 kilometer nordøst for kommunesenteret Jessheim og seks kilometer sørvest for tettstedet Brårud i nabokommunen Nes.

I nærområdet har man både barnehager og skole, som ligger i gangavstand fra huset. Nordkisa skole dekker barnetrinnet, og det er flere barnehager i og rundt tettstedet som gir et trygt og nært tilbud for de minste. For ungdomsskole og videregående skole er det kort vei til Jessheim.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Postmannsvingen Linje 440	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Hauerseier stasjon Linje R13	9 min 🚗 6.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	14 min 🚗

## DAGLIGVARE

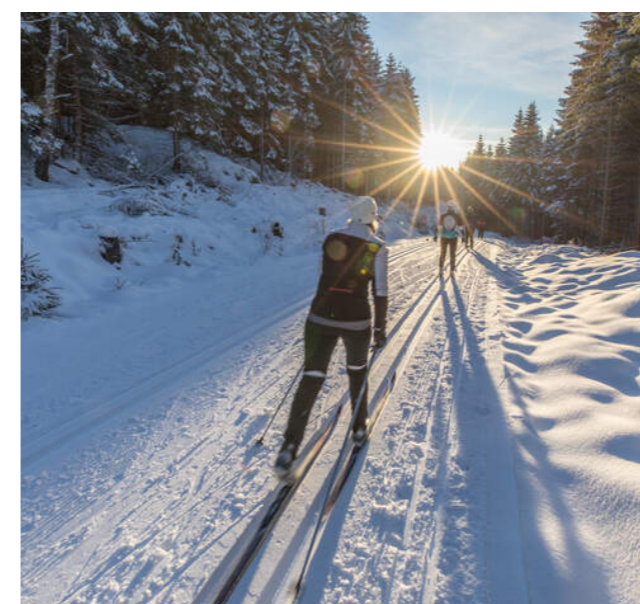
Kiwi Nordkisa PostNord	3 min 🚶 0.3 km
---------------------------	-------------------

## VARER/TJENESTER

📺 AMFI Eurosenderet	14 min 🚗
📺 Vitusapotek Gardermoen Campus	12 min 🚗

## SPORT

🏀 Nordkisa Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Stensby gressbane Fotball	10 min 🚶 0.8 km
🏓 InterPadel Letohallen	12 min 🚗
🏓 Puls Letohallen	12 min 🚗



Kort gangavstand til Kiwi Nordkisa som dekker de daglige behovene. For et større utvalg av butikker, kjøpesentre, serveringssteder og offentlige tjenester er Jessheim det naturlige sentrum for området. Her finner man også Jessheimbadet, kulturtilbud, kino og flere treningsentre.

Området har gode forbindelser med offentlig kommunikasjon, særlig via buss som knytter Nordkisa til Jessheim og videre til resten av regionen. Fra Jessheim er det

Et innblikk i ditt nye nærrområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



hyppige togavganger mot både Oslo og andre byer på Østlandet. I tillegg ligger Oslo lufthavn Gardermoen kun en kort kjøretur unna, noe som gir svært gode reise- og pendlermuligheter både nasjonalt og internasjonalt.

Nordkisa byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Området har nærhet til skog og mark med



gode forhold for både fotturer, sykling og skigåing vinterstid.

Avstanden til Jessheim er omtrent 10-15 minutters kjøring, mens Oslo lufthavn Gardermoen nås på rundt 15-20 minutter. Til Oslo tar det cirka 40-50 minutter med bil. Området har også god tilgang til nærliggende byer som Lillestrøm og Hamar, noe som gjør Nordkisa til et sentralt, men samtidig tilbaketrukket sted å bo.

#### Bebyggelse

Området består primært av eneboliger og småhusbebyggelse.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### SKOLER

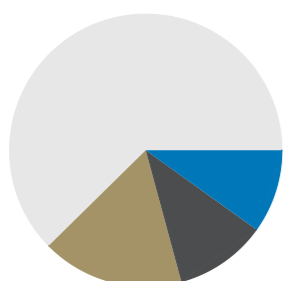
Nordkisa skole (1-7 kl.) 159 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	15 min 10.8 km
Hoppensprett Akademiet ungdomsskole ... 144 elever, 6 klasser	15 min 11.6 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 653 elever, 26 klasser	15 min 11.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min 11.5 km

#### BARNEHAGER

Hoppensprett Avd Nordkisa (0-5 år) 90 barn	4 min 0.4 km
---	-----------------



#### BOLIGMASSE



- 63% enebolig
- 17% rekkehus
- 10% blokk
- 11% annet

VELKOMMEN HJEM!





## VESTVENDT OG SOLRIKT

Vestvendt terrasse på andre siden av huset med flott hage i tilknytning. Terrassen måler ca. 14,5 kvm hvor ca. 9 kvm er overbygd med tak. Uteplassen har tregulv, levegg mot nabo, stikk, lys og markise som skjermer for solen ved behov. Rett utenfor uteplassen er det felles lekeareal hvor barna kan leke trygt, like utenfor eget hus.





Romslig entré med flislagt gulv,  
spottbelysning i taket og enkel  
adkomst inn til etasjens baderom.  
Skyvedørsgarderobe med  
speilfronter.





LYS OG KOSELIG STUE  
MED UTGANG TIL  
TERRASSEN OG  
HAGEN I ENDEN.







## SEPARAT KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i et eget rom med adkomst fra stuen. Her er det gulvbelegg, store vinduer og plass til spisebord. Innredning med lyse, profilerte fronter, laminat bankeplate med kum og fliser over benken. Videre er det opplegg for oppvaskemaskin, samt integrert keramisk topp og ovn.



AI-REDIGERT BILDE- KAN  
FOREKOMME AVVIK



# BADEROM I 1. ETASJE

I 1. etasje ligger et soverom med direkte adkomst inn til badet. Soverommet har vindu ut mot hagen, samt plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.



# BADEROM I 2. ETASJE

Eldre baderom med flislagt gulv, varmekabler og malt panel i taket. Rommet har toalett, heldekkende servant, speil m/lys og badekar.



I 1. etasje ligger et soverom med direkte adkomst inn til badet. Soverommet har vindu ut mot hagen, samt plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Øverste bildet er AI-redigert (kan forekomme avvik)







# PLANTEGNINGER



# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Parkering i garasje og på egen gårdsplass foran denne. Garasjen har elektrisk leddport, lys, stikk og oppvarmet bod med varmekabler i gulvet.

## Tomtestørrelse

254 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Rekkehuset har fine uteplasser på begge sider av huset, og den første møter du allerede ved inngangspartiet. En koselig hageflekk med morgensol og skjermede busker. I tillegg er det overbygd inngangsparti med belysning, og asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Vestvendt terrasse på andre siden av huset med flott hage i tilknytning. Terrassen måler ca. 14,5 kvm hvor ca. 9 kvm er overbygd med tak. Uteplassen har tregulv, levegg mot nabo, stikk, lys og markise som skjermer for solen ved behov. Rett utenfor uteplassen er det felles lekeareal hvor barna kan leke trygt, like utenfor eget hus.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

## TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

### Boligen har fått følgende TG2:

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det manglende adkomst for feier i form av plattform til pipe.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noe oppsprekking og slitt kledning på værutsatte steder, spesielt på gavl over garasje. Det er ingen lufting under kledningen på gavl over garasje.

- Vinduer: Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Slitt belisning på gavl over garasje.

- Garasje: Asfalt gulvet mangler en del mot yttervegg på den ene siden.

- Innvendige overflater: Det bemerkes flere eldre overflater med normal slitasje iht alder. Skjøtesprekker i parkett- og tregulvet. Bruks- og opphengs merker på vegger. En veggflate i soverom 2 Etasje mangler overflatebehandlig, sparkel og maling. Stedvis overgangs sprekker/riss mellom betong og

trevegger. Stedvis knirk og bevegelsessprekker må påregnes på eldre tregulv.

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Bad i 2. etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på evt. membranløsningen og på slukløsningen. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Bad i 1. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på evt. membranløsningen og på slukløsningen. Sluket er ikke sentrert over dusjhodet. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

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

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmpumpe.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Selger bemerker at vinduet i 2.etg ved trapp er vanskelig å åpne.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Bygningssakskyndig

Tron Bentestuen (befaringsdato: Mandag, 30. mars 2026)

## Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende;

1. etasje: entré, bad, kjøkken, stue og soverom. Bod og garasje.

2. etasje: gang/trapperom, bad og to soverom.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 63 kvm

BRA-e: 31 kvm

Total BRA: 94 kvm

2. etasje

BRA-i: 30 kvm

Total BRA: 30 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 17 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Romslig entré med flislagt gulv, spottbelysning i taket og enkel adkomst inn til etasjens badrom. Langs den ene veggen er det skyvedørgarderobe med speilfronter, og det er også plass til andre smarte oppbevaringssystemer.

Lys og koselig stue med utgang til terrassen og hagen i enden. Stuens utforming gir plass til både sofagrupper og spisebord. I tillegg er det montert en peisovn fra ca. 2014, med vedhylle ved siden av. Spottbelysning i taket.

Kjøkkenet ligger i et eget rom med adkomst fra stuen. Her er det gulvbelegg, store vinduer og plass til spisebord. Innredning med lyse, profilerte fronter, laminat bankeplate med kum og fliser over benken. Videre er det opplegg for oppvaskemaskin, samt integrert keramisk topp og ovn.

Varmtvannsbereider á 115 liter, datert 2002, er plassert i kjøkkenbenken. Sikkerhetsventil er ført til vannlås.

I 1. etasje ligger et soverom med direkte adkomst inn til badet. Soverommet har vindu ut mot hagen, samt plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Baderom med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Badet har toalett, heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys og dusjhjørne. Det er også opplegg for vask/tørk som kan plasseres i høyden.

2. etasje:

To soverom i 2. etasje med plass til seng, nattbord og garderobeskap. I tillegg er det et eldre badrom med flislagt



gulv, varmekabler og malt panel i taket. Rommet har toalett, heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/lys og badekar.

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming via panelovner.  
Luft til luft varmepumpe fra Toshiba.  
Peisovn i stue fra ca. 2014.  
Varmekabler på begge baderom.  
Oppvarmet bod med varmekabler i gulvet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

846.260,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.385.041,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

15.496,- for 2026

### Info formuesverdi

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 salgoppgraden. 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.

## Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 26.03.2002.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 26.03.2002.

Det foreligger ferdigattest for ombygging / fasadeendring (takoppløft) datert 14.04.2026.

Det opplyses om at megler har vært i kontakt med kommunen og fått skriftlig bekreftelse pr mail at ferdigattesten også gjelder for innredning av 2.etasje. Det foreligger derimot ingen tegninger av 2.etasje i kommunens arkiver, annet enn opprinnelige tegninger av loftsetasjonen (uisolert loft). På oversendte tegninger fra kommunen er det tegnet inn carport. Det er i dag etablert en port, og i oversendt meglerpakke fra kommunen er det opplyst å være byggemeldt.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

## Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 26. mars 2002

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/102/105:  
26.02.2002 - Dokumentnr: 2180 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3209 Gnr:102 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 15266 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0235 Gnr:102 Bnr:105

01.01.2024 - Dokumentnr: 216145 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3033 Gnr:102 Bnr:105

03.05.2002 - Dokumentnr: 5130 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:102 Bnr:109  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:102 Bnr:110  
Gjelder denne registerenheten med flere

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommer er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan "Granlund, gnr.102 bnr.6, del av reg.plan for Nordkisa" med reguleringsbestemmelser datert 08.05.2000. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen - nåværende vedtatt 23.03.2021.

I henhold til områdeanalyse (DOK-analyse) er følgende tatt med:  
Eiendommen ligger i et område med middels / lav aktsomhetsgrad for radon

## Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann-og avløp via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Eiendommer har adkomst via offentlig vei.

## Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

## Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

## Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

## Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

## Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

3 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
97 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
116 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

3 998 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 016 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## Kjerneinformasjon

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter

oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

## Kjerneinformasjon

Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Vibeke Borgen Nygård Jacobsen

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum (minimumsprovisjon kr. 35.000,-) I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12 000,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visning- og overtagelsesgebyr kr. 2950,- pr stk, samt markedsføringspakke kr. 25 800,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

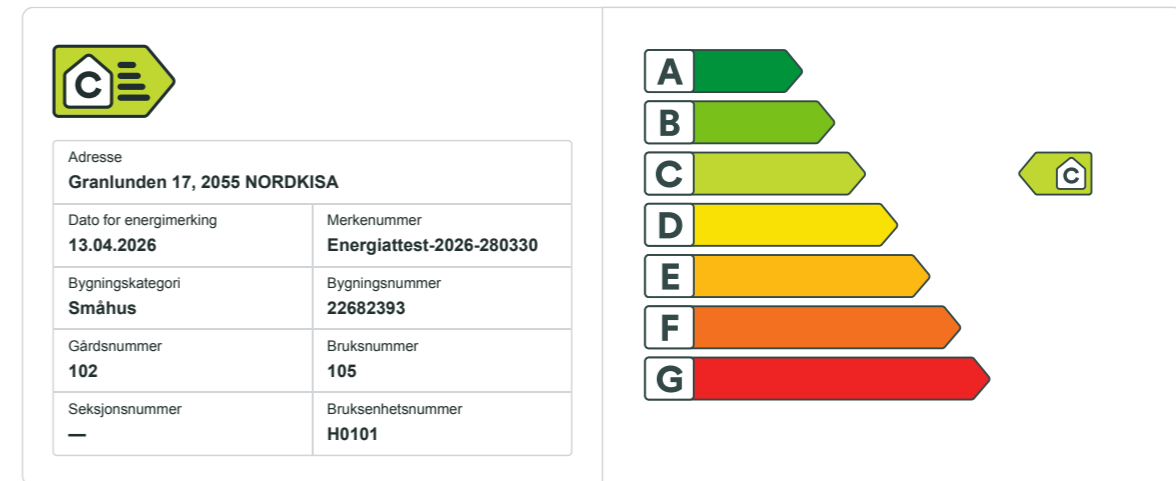
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på



## VEDLEGG



## Energiattest


**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår	2002	Bygningstype	Kjedet enebolig
Bruksareal	93,0 m <sup>2</sup>	Oppvarmet bruksareal	93,0 m <sup>2</sup>
Oppvarmet etasje	2	Bygningsmateriale	Tre
Oppvarming	Elektrisitet, Varmepumpe, Ved		
Ventilasjon	Periodisk avtrekk		

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
149,08 kWh/m<sup>2</sup>

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år	178,79 kWh/m <sup>2</sup>	Totalt levert pr. år	17 717 kWh
----------------	---------------------------	----------------------	------------



# Tilstandsrapport

Rekkehus  
 Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
 ULLENSAKER kommune  
 gnr. 102, bnr. 105



Sum areal alle bygg: BRA: 124 m<sup>2</sup> BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.03.2026 Rapportdato: 12.04.2026 Oppdragsnr.: 13438-1699 Eiendomsverdi ref nr: KN2104

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingenør: Tron Bentestuen



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



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

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som 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.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

## Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Oppdragsnr.: 13438-1699

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 2 av 21

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13438-1699

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 3 av 21

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

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 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

Oppdragsnr.: 13438-1699

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 4 av 21

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i med mur- og trekonstruksjoner med skråhimling.  
Bygningen har en normal byggmessig standard med flere byggt tekniske komponenter og overflater fra byggeåret.  
Boligen har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Gjennomgang av boligen har avdekket forhold som bemerkes.  
- Bad er nær nådd betraktet levealder.  
- Opprinnelig el anlegg.

Garasje med asfaltert- og betong gulv, yttervegger i trekonstruksjoner på en sokkel av lettlinkerblokker(Leca), takkonstruksjon i treverk teknet med takstein, elektrisk leddport, lys, stikkontakt.  
Oppvarmet bod med betong gulv teknet med fliser, varmekabel og trekonstruksjoner. Ventil i vegg mot garasje.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.  
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.  
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

### Rekkehus - Byggeår: 2002

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Det er ikke undersøkt angående luft i konstruksjonen. Antatt lufting under takstein. Tett gesims.  
Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen med antatt A-takstoler i tre. Inspisert via kneloft i et soverom.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt glatt ytterdør med glass.  
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2001.

Overbygd inngangsparti med tregulv og lys. Størrelse ca 3 m<sup>2</sup>.  
Utgang fra stue til delvis overbygd(ca 9 m<sup>2</sup>)markterrasse med tregulv, levegg, lys, stikkontakt, markise og rekkverk. Størrelse ca 14,5 m<sup>2</sup>.

Garasje med asfaltert- og betong gulv, yttervegger i trekonstruksjoner på en sokkel av lettlinkerblokker(Leca), takkonstruksjon i treverk teknet med takstein, elektrisk leddport, lys, stikkontakt.  
Oppvarmet bod med betong gulv teknet med fliser, varmekabel og trekonstruksjoner. Ventil i vegg mot garasje.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett, tregulv, beleg og fliser.  
Vegger: Malte flater, panel og fliser.  
Himling: Himlingsplater og panel.  
Støpt plate og trekonstruksjoner.

Boligen har elementpipe. Peisovn i stue.  
Sotluke i stue.

Boligen har lakkert tretrapp.  
Rekkverket er målt til 95/91 cm.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 2 Etasje:  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Profilert baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, integrert speil m/lys, toalett og badekar(frittstående) m/ dusj.

Bad 1 Etasje:  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Profilert baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator(Villavent), fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.  
Integrerte hvitevarer: keramisk topp og ovn.

Det bemerkes slitasje på platetopp.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran i rørskap i soverom.  
Avrenning fra rørskap er ført i ledning til bad, det er ingen siklemikk

Oppdragsnr.: 13438-1699

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 5 av 21

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

montert på avrenning.  
Rørskap i baderomsinnredning i 2 Etasje er ikke inspisert.

Avløpsrør av plast, synlig.  
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.  
Det er stakeluke i entre.  
Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventil i vinduskarm og yttervegg. Aggregat er plassert i kneloft.  
Varmtvannsbereider er plassert i kjøkkenbenk fra 2002, størrelse 115 l.  
Sikkerhetsventil er ført til vannlås.

Luft til luft varmepumpe fra Toshiba.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2002. Ukjente løsninger. Da dette er støpt plate/ringmur på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drenerør.  
Støpt plate på mark. Ukjente løsninger.  
Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.  
Ukjente løsninger, antar vann- og avløpslener er fra byggeår.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

Soverom i 2 Etasje tilfredsstillende ikke dagens krav til rom for varig opphold/ dagslysflate minst 10% av gulvarealet av rommet.  
(lysforshold jfr. plan- og bygningsloven).

Underkanten på rømningsvinduer i 2 Etasje bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet.  
En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger: Godkjent av bygningssjefen i Ullensaker, datert 6/12-01.  
Det foreligger ferdigattest på Ombygging/Fasadeendring 13/4 -2026.

Oppdragsnr.: 13438-1699

Befaringsdato: 30.03.2026

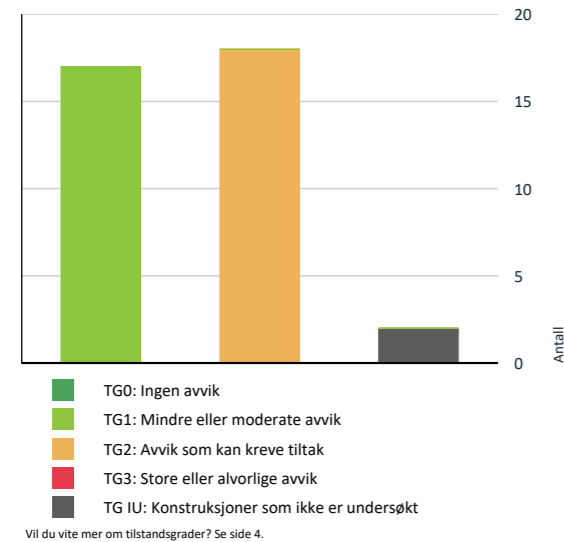
Side: 6 av 21

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

### Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 13438-1699

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 7 av 21

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### REKKEHUS

Byggeår  
2002

Kommentar  
Midlertidig brukstillatelse iflg. Infoland online.

#### Anvendelse

Boligen er for tiden ubebodd.

#### Tilbygg / modernisering

2013 Ombygging Oppløft/tak



#### ⚠️ TG 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det manglende adkomst for feier i form av plattform til pipe.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Montere plattform rundt pipe.

#### ⚠️ TG 2 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noe oppsprekking og slitt kledning på værutsatte steder, spesielt på gavl over garasje.
- Det er ingen lufting under kledningen på gavl over garasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

#### ⚠️ TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

##### Beskrivelse

Takkonstruksjonen med antatt A-takstoler i tre. Inspisert via kneloft i et soverom.

#### ⚠️ TG 1 Vinduer - oppløft

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 13438-1699

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 8 av 21

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Slitt belisning på gav over garasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

### TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Malt glatt ytterdør med glass.

Terrassedør med 2-lags glass i trekammer. Datert 2001.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Overbygd inngangsparti med tregulv og lys. Størrelse ca 3 m<sup>2</sup>. Utgang fra stue til delvis overbygd(ca 9 m<sup>2</sup>)markterrasse med tregulv, levegg, lys, stikkontakt, markise og rekkverk. Størrelse ca 14,5 m<sup>2</sup>.

### TO 2 Garasje

#### Beskrivelse

Garasje med asfaltert- og betong gulv, yttervegger i trekonstruksjoner på en sokkel av lettklinkerblokker(Leca), takkonstruksjon i treverk tekket med takstein, elektrisk leddport, lys, stikkontakt. Oppvarmet bod med betong gulv tekket med fliser, varmekabel og trekonstruksjoner. Ventil i vegg mot garasje.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Asfalt gulvet mangler en del mot yttervegg på den ene siden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendige.

### INNSENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parkett, tregulv, belegg og fliser.

Vegger: Malte flater, panel og fliser.

Himling: Himlingsplater og panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes flere eldre overflater med normal slitasje iht Alder. Skjøtesprekker i parkett- og tregulvet. Bruks- og opphengs merker på vegger. En veggflate i soverom 2 Etasje mangler overflatebehandling, sparkel og maling.

Stedvis overgangs sprekker/riss mellom betong og trevegger.

Stedvis knirk og bevegelsessprekker må påregnes på eldre tregulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av flater må påregnes om kort tid.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt plate og trekonstruksjoner.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befæringsdagen:

2 Etasje:

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i gang/trapperom.

Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.

1 Etasje:

Det er målt opp til 2 mm forskjell på 2 meter i stue/spisestue.

Det er målt opp til 2 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 7 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 7 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

### TO 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Peisovn i stue.

Sotluke i stue.

Familien opplyser om at peisovnen er sjelden vært bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Rekkverket er målt til 95/91 cm.



### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

#### 2 ETASJE > BAD

##### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### 2 ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

#### 2 ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er fiislatt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Badekar.

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluk er målt til ca 10/5 mm målt på ca en meter.

Det er målt ca 15 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 2 ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport



### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Profilert baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, integrert speil m/lys, toalett og badekar(frittstående) m/ dusj.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter. Det er ca 18/8 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant). Det er fall til sluk. Falltet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt ca 20 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Et sluk på baderommet i dusjone med tett bunnskinne gjør at eventuell lekkasje utenfor ikke renner i sluk.

Flere fliser v/toalett med "bom" (hulrom under flis).

Svakt fall fra soveromsdør mot sluket.

Slitte gulvfuger i dusjsonen.

##### Konsekvens/tiltak

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

##### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket er ikke sentrert over dusjhodet.

##### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Profilert baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### KJØKKEN

#### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator(Villavent), fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer: keramisk topp og ovn.

Det bemerkes slitasje på platetopp.

#### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran i rørskap i soverom. Avrenning fra rørskap er ført i ledning til bad, det er ingen siklemikk montert på avrenning. Rørskap i baderomsinnredning i 2 Etasje er ikke inspisert.

##### Vurdering av avvik:

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

Stoppekran er hard å stenge iflg Familien. Det er ikke kontrollert på befaringsdagen.

Det er eiers ansvar å vedlikeholde rør- og stoppekraner.

##### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



### AVLØPSRØR

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er stakeluke i entre. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.



### VENTILASJON

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventilert vinduskarm og yttervegg. Aggregat er plassert i kneloft.



### VARMTVANNSTANK

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert i kjøkkenbenk fra 2002, størrelse 115 l. Sikkerhetsventil er ført til vannlås.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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



### ANDRE INSTALLASJONER

#### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra Toshiba.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmepumpe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 13438-1699

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 13 av 21

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

*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 forenklete 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

Automatsikringer

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022 Under oppføring av bygningen.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Diverse oppgraderinger i 2014.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.**

#### Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst. Løs ledning i himling(lampe). Flere downlight i trapperom fungerer ikke.



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### FUKTSIKRING OG DRENERING

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2002. Ukjente løsninger. Da dette er støpt plate/ringmur på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drenerør.

### GRUNNMUR OG FUNDAMENTER

#### Beskrivelse

Støpt plate på mark. Ukjente løsninger.

### TERRENGFORHOLD

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13438-1699

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 14 av 21

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### 1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Ukjente løsninger, antar vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

### 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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

Soverom i 2 Etasje tilfredsstillende ikke dagens krav til rom for varig opphold/ dagslysflate minst 10% av gulvarealet av rommet. (lysforhold jfr. plan- og bygningsloven).

Underkanten på rømningsvinduer i 2 Etasje bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet.

#### Vurdering av avvik:

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

Soverom i 2 Etasje tilfredsstillende ikke dagens krav til rom for varig opphold/ dagslysflate minst 10% av gulvarealet av rommet. (lysforhold jfr. plan- og bygningsloven).

Underkanten på rømningsvinduer i 2 Etasje bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet.

#### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 13438-1699

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 15 av 21

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## 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

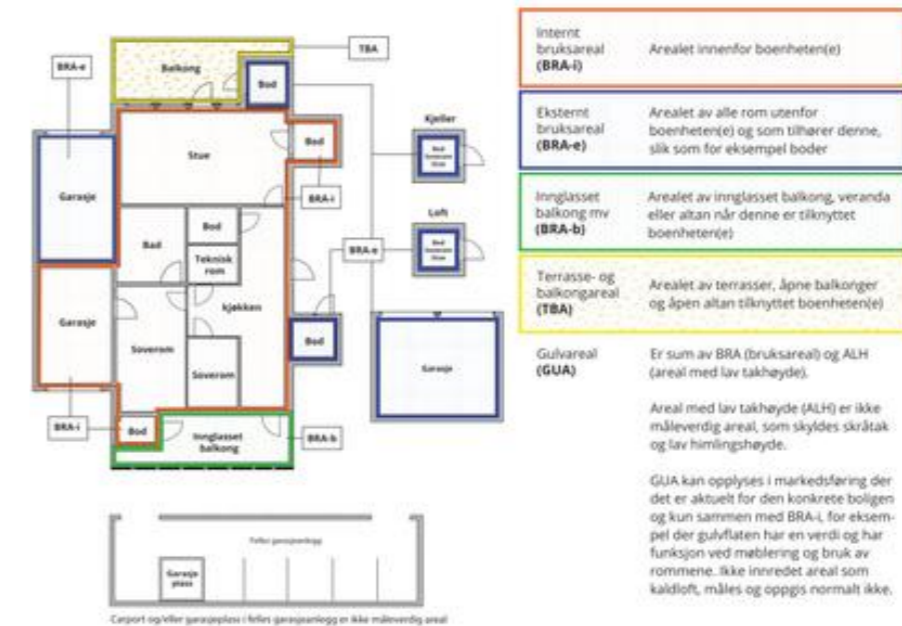
### Hva er måleverdig areal?

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.



### 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 13438-1699

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 16 av 21

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Arealer

### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	30			30	
Etasje	63	31		94	17
<b>SUM</b>	<b>93</b>	<b>31</b>			<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>124</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang/trapperom, bad, soverom, soverom 2		
Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom	Garasje, gang, bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Arealet i 2 Etasje er beregnet ut i fra NS 3940, regler for skråhimlinger.

### Garasje:

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Biloppstilling ca 20 m<sup>2</sup>. Bod ca 6,5 m<sup>2</sup>. Gang ca 4,5 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegninger: Godkjent av bygningsjefen i Ullensaker, datert 6/12-01.  
Det foreligger ferdigattest på Ombygging/Fasadeendring 13/4-2026.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	102	105		0	254.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Granlunden 17

### Hjemmelshaver

Boet etter Nygård Lillian Borgen

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

#### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

#### Om tomten

Parkering i garasje og på tomten.

#### Tinglyste/andre forhold

Familien ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

#### Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av familien:

Årstall er ca tall.

2014: Peisovn.

2013: Oppløft tak.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Midlertidig brukstillatelse	26.03.2002		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.01.2014	Lagt varmekabel/800W, utelys garasje, røropplegg til bod, byttet til større kurs i garasje, m.m.	Gjennomgått		Nei
Ullensaker kommune	01.07.2013	Tilatelse til tiltak. Ombygning/fasade endring.	Gjennomgått		Nei
FDV perm		Diverse opplysninger for boligen.	Gjennomgått		Nei
El sikkerhet	28.03.2011	Ved stikkprøvekontroll ble ingen feil eller mangler avdekket.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Familie		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Objektet er et dødsbo, det foreligger derfor lite opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Peismontøren	12.11.2014	Kontrollerklæring montering av peis.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	13.04.2026	Ombygging Fasadeendring	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	
2	14.04.2026	
3	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Granlunden 17, 2055 NORDKISA  
Gnr 102 - Bnr 105  
3209 ULLENSAKER

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN2104>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 13438-1699

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 21 av 21

Aure og Valskaar AS



## Egenerklæring

Granlunden 17, 2055 NORDKISA

10 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Granlunden 17	Granlunden 17	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arvet huset av mamma som døde i 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Jacobsen, Vibeke Borgen Nygård

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

**Egenerklæring**

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Det er gjort et tak loft og bygd et bad oppe i 2. etasje. Der er det også blitt satt inn større vinduer

**Boligselgerforsikring**

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 56521421**

Side 2

**Egenerklæringsskjema**

Name Date  
**Vibeke Borgen Nygård Jacobsen** **2026-04-10**

Identification

 Vibeke Borgen Nygård Jacobsen



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

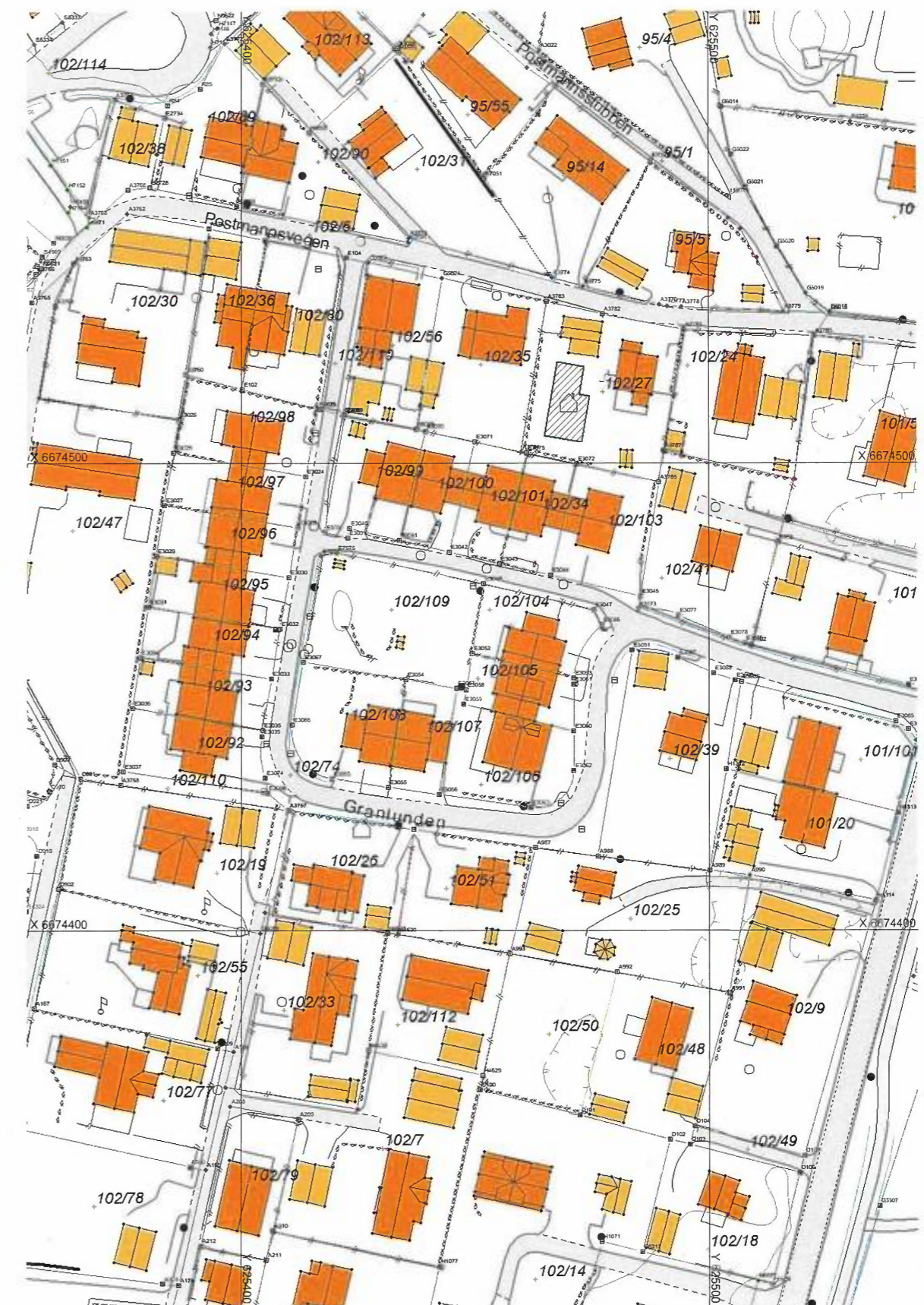
Egenerklærings skjema

Signed by:

Vibeke Borgen Nygård  
Jacobsen

10/04-2026  
20:33:37

BankID OIDC  
High



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

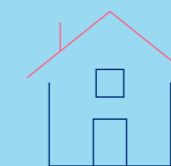
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Granlunden 17, 2055 NORDKISA. Gnr. 102, bnr. 105, i Ullensaker kommune, oppdragsnr.: 1510260115  
Megler: Kristian Bjørnstad Hansen, mobil: 47832617, e-post: kbh@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Kristian Bjørnstad Hansen**  
Partner / Eiendomsmegler  
478 32 617  
[kbh@proaktiv.no](mailto:kbh@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, [lillestrom@proaktiv.no](mailto:lillestrom@proaktiv.no)