NORDVIK

Øvre Torvgate 21

3 soverom | 86 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Øvre Torvgate 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 4-roms hjørneleilighet med stor terrasse på 24 kvm - Parkering - Attraktiv beliggenhet i Gjøvik sentrum

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**76 130,-**
Totalpris	**3 066 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 872,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

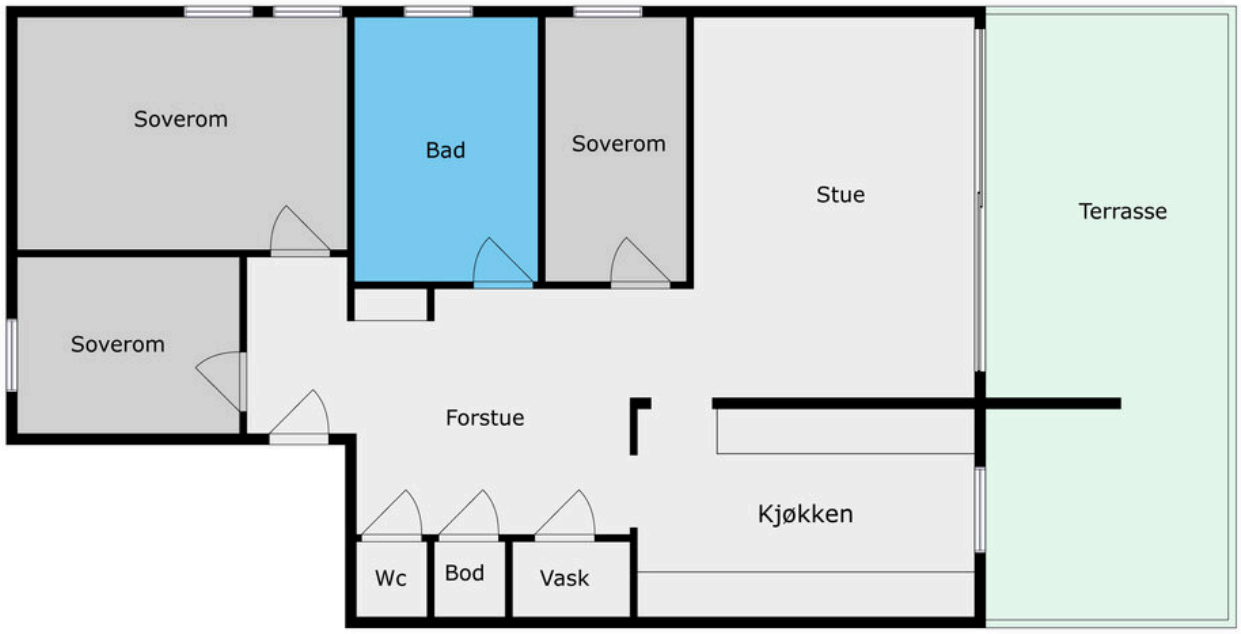
Velkommen til Øvre Torvgate 21 - En romslig og lys 4-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med store vindusflater. Oppholdsrommet har direkte utgang til en stor, solrik terrasse på hele 24 kvm - sjelden mulighet i midt i sentrum! Videre byr leiligheten på separat kjøkken, 3 gode soverom og et romslig bad. Praktisk entré med WC, vaskerom og en bod som gir ekstra oppbevaringsplass. Egen p-plass i bakgård. Her bor du sentralt med gangavstand til butikker, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

Høydepunkter:

- Romslig og lys 4-roms hjørneleilighet
- Gjennomgående planløsning
- Terrasse på ca 24 kvm med Mjøsutsikt
- Separat kjøkken
- 3 gode soverom
- Romslig bad + WC + vaskerom
- Egen p-plass
- Gangavstand til "alt"

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0017/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
Gnr 67, bnr 1209, snr 2 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selger
Einar Sagstuen

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
74 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
89 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 066 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 079 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 86 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Bad, kjøkken, bod, bod bebyttet som vaskerom, toalettrom og 3 soverom.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):
- Areal altan: 24 kvm.
Eier hadde satt opp møbler som skilte arealet på terrasse mot nabo.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder bad, kjøkken, to boder hvorav en er benyttet som vaskerom, toalettrom og tre soverom.

Egen parkering i bakgård.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate.
Kjøkkenvifte med omluft og dobbel kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad:
Badet har gulvbelegg, fliser på vegg og våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Innredet med servant med underskap, speil, dusjdører, dusj og gulvmontert toalett. Badet har ventilasjonsvifte, tilluft i dør, varme i gulv og plastsluk.

Toalettrom:
Toalettrommet har gulvmontert wc, servant, speil, ventil og tilluft i dør. Det er belegg på gulv, murpuss på vegg, malte plater på vegg og plater i himling.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, belegg og laminat.
Vegger: Malte plater, fliser og våtromsplater.

Himling: Malte plater.
Etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Innvendige dører: Tredører.

Tekniske installasjoner:
Synlige vannrør i: Plast og metall.
Synlige avløpsrør i: Plast og støpejern.
Ventilasjon: Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.
Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking:
Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Veggkonstruksjon:
Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Gjenstående arbeid. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Takkonstruksjon/Loft:
Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Flat takkonstruksjon er innkledd på begge sider og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Denne type tak er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Vinduer:
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Gjenstående arbeid utvendig. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Utvendige dører:
Løs pakning i vindu på hovedytterdør. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Altanen over boligrom regnes som en risikokonstruksjon, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har hyppige skadefrekvenser, spesielt knyttet til fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Andre utvendige forhold:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendige overflater:
Observert kul på gulv på soverom. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten i toalettrom. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Pipe og ildsted:
Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Slark i enkelte dørvridere. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Vannledninger:
Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Avløpsrør:
Rust/tæring på støpejernsrør. Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt

forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Ventilasjon:
Kondens på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Ventilasjonen i en bolig skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til helse og komfort og begrense luftfuktigheten innendørs, og dermed hindre kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og bygningskonstruksjonene. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Varmtvannstank:
Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Andre tekniske installasjoner:
Begrenset oppvarmingsmulighet om strøm blir borte. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Elektrisk anlegg:
På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:
Jeg har ikke fått opplysninger om arbeider utført etter byggeår på utvendige vann og avløpsledninger. Derfor settes tilstandsgraden ut fra byggeåret. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.
Bom i fliser registrert (hulrom under fliser). Sprekker/riss i fuger registrert. Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Bad > Ventilasjon:
Kondens på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Kjøkken > Overflater og innredning:
Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Komfyrvakt anbefales montert. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Anbefaler og undersøke ytterligere når rommet er tømt for lagrede gjenstander. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er en parkeringsplass på felles parkering (gnr. 67 bnr. 1209) som tilhører leiligheten. Rettigheten er sikret gjennom tinglyst erklæring som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Pusset opp deler av bad, støpt oppå det gamle gulvet, lagt nye varmekabler og nytt gulvbelegg. Utført av firma.
- Skiftet sluk på bad. Utført av firma.
- Nytt utstyr og innredning på bad. Utført av firma.
- Montert våtromsplater i dusjhjørnet. Utført av firma.
- Malt hele leiligheten innvendig. Utført av firma.
- Montert nye plater over kjøkkenbenk. Utført av firma.
- Nytt kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Utført av firma.
- Ny skyvedør til altan. Utført av firma.
- Nytt vindu på ett soverom. Utført av firma.

Sammendrag selgers egenerklæring
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Rørlegger'n K AS Arbeid utført: Pigget ut eksisterende sluk og montert nytt og større sluk.
Tidsrom: 2025 Firmanavn: Malemester Ståle Engen ENK Arbeid utført: Sparklet gulv og lagt ny membran /gulvbelegg. Tidsrom: 2025 Firmanavn: Bakke El-Installasjon AS Arbeid utført: Nye varmekabler. Tidsrom: 2025 Firmanavn: FS- Bygg AS Arbeid utført: Montert vannfaste plater. Tidsrom: 2025 Firmanavn: Bratberg og Stubberud AS Arbeid utført: Montert nye fliser på ny vegg Tidsrom: 2025.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Rørlegger'n K AS Arbeid utført: Pigget ut eksisterende sluk og montert nytt og større sluk Tidsrom: 2025 Firmanavn: Malemester Ståle Engen ENK Arbeid utført: Sparklet gulv og lagt ny membran /gulvbelegg Tidsrom: 2025.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Byggmestrene Braathen og Brenden AS Arbeid utført: Bygd nytt rekkverk i trevirke på deler av terrassen Tidsrom: 2025 Firmanavn: Sagstuen AS Arbeid utført: Byttet skyvedør og øvrige glass i fasaden (retning sør), aluminiumsdør med 3-lags glass Tidsrom: 2024 Firmanavn: FS- Bygg AS Arbeid utført: Byttet 1 stk åpningsvindu (trevindu) på soverom 3. Tidsrom: 2025.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Bakke El-Installasjon AS Arbeid utført: Nye stikk-kontakter og belysning soverom 3 Tidsrom: 2025 Firmanavn: Alfa Installasjon Arbeid utført: Nye stikk-kontakter og belysning Tidsrom: 2007.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Forrige kontroll var ca. 2015. Årstall litt usikkert.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier av næringslokaler (i etasjen under leiligheten) har revet tidligere lagerhall som var festet i underkant av leilighetens fasade. Jeg vet ikke hvem som utførte arbeidet. Utført ca. 2022. Næringsarealene er nylig solgt til ny eier. Deler av fasaden til næringsarealer og leiligheten har behov for estetisk oppussing.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Det går pipe igjennom leiligheten som bygget inn. Pipen er revet i etasjen under og er ikke i bruk.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Det er noen eldre sprekker i utvendig fasade, som lett kan utbedres med sparkling/maling. Det er en skade på innvendig gulv i soverom 2 grunnet varmekilde (kul på parkett).

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei.
Eventuell kommentar: Men leiligheten er i sin helhet utleid i dag.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Type rapport: Tilstandsrapport Årstall: 2025 Utarbeidet av: Takstgruppen AS v/Petter Wangen.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Type rapport: Tilstandsrapport Årstall: 2025 Utarbeidet av: Takstgruppen AS v /Petter Wangen.

- 25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja.
Beskriv: Jeg har mottatt nabovarsel fra nabo med adresse Øvre Torvgate 19 vedr. etablering av garasje med terrasse.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Ved nylig leietakerskifte ble det oppdaget noe mugg på vegg på hovedsoverom og soverom 2. Bakgrunnen var sannsynligvis knyttet intens fyring som skape høy temperatur i leiligheten, med påfølgende manglende naturlig lufting og/eller regulering av temperatur. I ettertid er muggen fjernet og området er utbedret. Utbedringen er foretatt av Svanen Service AS og Byggmestrene Braathen og Brenden AS.

Bygningssakkyndig
Petter Wangen

Byggemåte
Bygningen har taktekking av folie/belegg samt yttervegg i betong og i murte blokker. Flatt tak i betongkonstruksjon. Leiligheten har metallvinduer med 2-lags isolerglass og trevinduer med 3- lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass og skyvedør i aluminium med 3- lags isolerglass.

Altanen er fundamentert på betong og i bolig. Konstruksjoner og overflater i betong og treverk. Delvis

overbygd.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, komfyr, ventilator og oppvaskmaskin.

Vaskemaskin medfølger ikke handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming med strøm gjennom varmekabler på baderom og panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Boligen har vært utleid og selger har dermed ikke kjennskap til strømforbruket.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 872,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, honorarer, felles forsikring, snøbrøyting og andre driftskostnader.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader kr. 1 872,- pr. mnd.
- Eiendomsskatt kr. 500,- pr. mnd.

Ellers kommer strømkostnader, innboforsikring og kostnader til kabel-tv/internett i tillegg.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 940 860,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 763 440,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Det er ingen løpende abonnement for TV, bredbånd eller fiber i sameiet. Eier bekoster dette selv.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET ØVRE TORVGATE 21, orgnr. 894952652

Om sameiet
Sameiet består av tre seksjoner hvorav to boligseksjoner og ett næringslokale.

Næringsdelen av eiendommen er nylig overdratt fra tidligere eier til Næringsbanken ASA. Det må påregnes at ny eier av næringsarealet, som utgjør den vesentligste delen av eiendommen, vil ta initiativ til etablering av nytt styre og forretningsfører for sameiet.

Økonomiansvarlig i sameiet (Sagstuen) opplyser at det må påregnes kostnader til forretningsførsel i fremtiden, som vil trolig bli flyttet til Moelven Regnskapsbyrå.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån pt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste et underskudd på kr. 96 611,-.

Regnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 34534324

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 803 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårdsplass.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Gjøvik er vedlagt salgsoppgaven.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Øvre Torvgate 21A har en attraktiv beliggenhet sentralt i Gjøvik sentrum, med umiddelbar nærhet til byens servicetilbud. I nærområdet finner du et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, posttjenester, kjøpesenter og offentlig kommunikasjon, noe som gjør hverdagen både enkel og effektiv.

Boligen ligger med kort avstand til NTNU og høyskolemiljøet på Kallerud, samt Gjøvik sykehus. Byen byr også på gode fritids- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Fastland friluftsbad er et populært friområde med badestrand, grøntarealer og aktiviteter som volleyball og tennis, mens Hovde ski- og alpinanlegg med heis og Fjellhallen tilbyr både alpint, svømming og klatring i vintersesongen. Gjøvik stadion har fasiliteter for fotball og friidrett, og benyttes vinterstid også som skøytebane.

Det er kort vei til CC Gjøvik, Innlandets største kjøpesenter, med et stort utvalg butikker og spisesteder. Bussterminalen i sentrum gir gode forbindelser til blant annet Oslo, Lillehammer og øvrige destinasjoner via buss og tog.

Bebyggelse
Bygning med 3 etasjer og kjeller. Bygård i treverk (laftet), tilbygget næringslokale med boliger over.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger stemplede bygningstegninger datert 2003 i forbindelse med bruksendring av næringslokale i 1. etasje. Tegningene omhandler primært næringsseksjonen, men viser også planløsning for leilighetene i byggets 2. etasje. Ifølge kommunen fremgår det av tegningene fra 2003 at det er registrert to leiligheter i 2. etasje med samme løsning, og matrikkelen viser tilsvarende registrering. På de innsendte tegningene er det avsatt areal til bad i denne leiligheten, mens arealet i dag er innredet som bod.

Det gjøres oppmerksom på at bygningssakkyndig ikke har kontrollert om rommet som benyttes som vaskerom oppfyller gjeldende krav.

I henhold til seksjoneringstegningene fra 2007 samsvarer planløsningen i hovedsak med dagens bruk. Avvik består i at det er etablert et soverom i areal som i tegningene er benevnt som del av stue, det mangler to vinduer på seksjoneringstegningen på soverommet samt at vaskerom ikke fremgår av tegningene.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av gjeldende kommuneplan og reguleringsplan. I henhold til kommuneplanens arealdel 2020-2032 er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg - nåværende, med tilhørende bestemmelser, herunder krav knyttet til infrastruktur.

Videre omfattes eiendommen av kommunedelplan for bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling, hvor området er regulert med vernegrad 2, noe som innebærer særlige hensyn ved endringer og tiltak.

Eiendommen er også regulert gjennom reguleringsplan (endelig vedtatt 01.11.2007), som fastsetter arealformål bolig/forretning/kontor, samt kjøreveg og felles grøntareal.

Det er mottatt nabovarslen fra nabo med adresse Øvre Torvgate 19 vedr. etablering av garasje med terrasse.

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

3407/67/1209/2:
Dokumentnr: 901618 - Erklæring/avtale
GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN
Overført fra: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1209
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1967 - Dokumentnr: 1820 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1209
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2000 - Dokumentnr: 7126 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1210 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1210 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1210 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1210 Snr:4
Overført fra: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1209
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2000 - Dokumentnr: 7239 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1210 Snr:3
Bruk av takarealet på d.e. bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1209
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2005 - Dokumentnr: 9401 - Leie av areal
Leietid: 8 år
Fra dato: 01/03-2005
Leie: NOK 36 676 pr. mnd
Rettighetshaver: Avancia Sport Center Ole Haugom
Org.nr: 958 066 996
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1209
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2007 - Dokumentnr: 1787 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/954

01.01.2020 - Dokumentnr: 935737 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:1209 Snr:2

27.01.2003 - Dokumentnr: 629 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1156
Gjelder 5 parkeringsplasser
Overført fra: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1209

12.01.2023 - Dokumentnr: 40867 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1156

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre

verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 144 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. februar 2026

Megler
Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Øvre Torvgate 21

Nabolaget Gjøvik sentrum - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.) 219 elever, 18 klasser	9 min 0.6 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-... 91 elever, 9 klasser	19 min 1.6 km
Gjøvikregionen International S... 183 elever, 10 klasser	21 min 1.7 km
Fredheim skole (1-7 kl.) 325 elever, 22 klasser	24 min 1.9 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ... 314 elever, 24 klasser	4 min 2.3 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 28 klasser	6 min 3.7 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	13 min 0.9 km

Offentlig transport

Studenten Totalt 22 ulike linjer	3 min 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

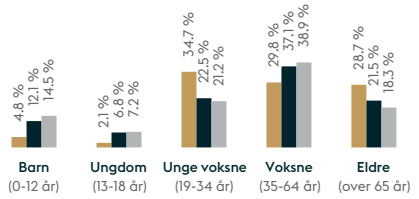
Barnehager

Gjøvik barnehage (1-5 år) 110 barn	7 min 0.5 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.6 km
Lissomskogen barnehage (1-5 år... 66 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Gjøvik Stadion	4 min
Kiwi Gjøvik	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjøvik sentrum	1 938	1 705
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Gjøvik Stadion	4 min
Utendørs innebandybane på Gjøv...	5 min
MOVA CC Gjøvik	4 min
Trento Gjøvik	4 min

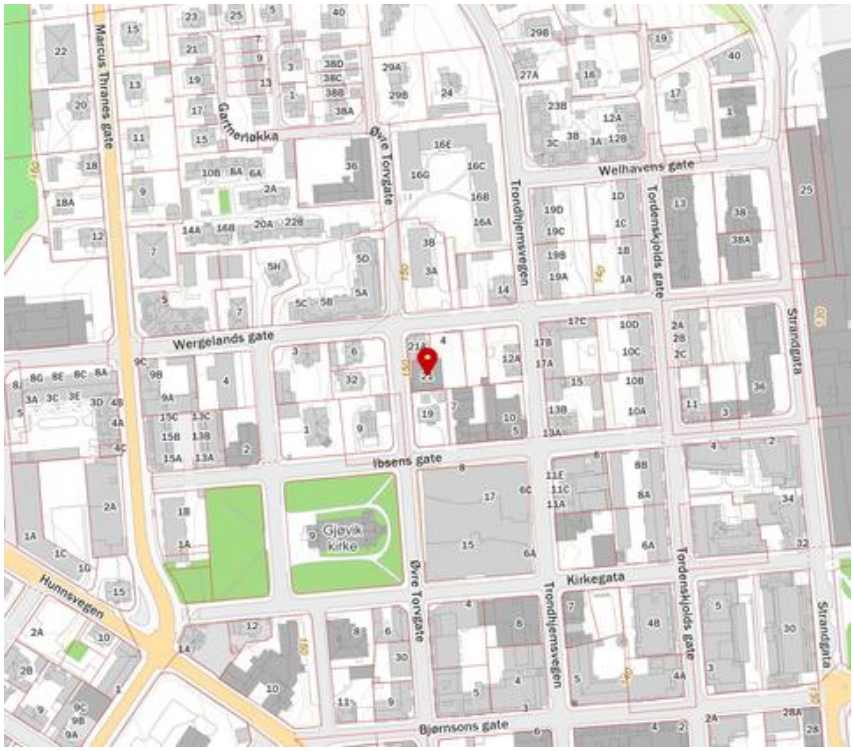
«Kort veg til alle tilbud som Gjøvik har»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 1209, snr. 2

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22092-2373 **Referansenummer:** UC9528

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Petter Wangen **Vår ref:** Oppdrags ID: 45604

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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig



Petter Wangen
Uavhengig Takstingeniør
petterwangen@takstgruppen.as
416 66 662

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET
Leiligheten har en fin beliggenhet i Gjøvik, gangavstand til sentrum, kjøpesenteret CC, Gjøvik stadion og Gjøvik sykehus er 1-3 minutter. 8 minutters gange til NTNU.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Taktekking av folie/belegg. Yttervegg i betong. Yttervegg i murte blokker. Flatt tak i betongkonstruksjon. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Metallvinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3- lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass. Skyvedør i aluminium med 3- lags isolerglass.

Altan:
Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i betong og treverk. Delvis overbygd.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Belegg. Laminat.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Fliser. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Etasjeskiller i betong. Tredører. Murt pipe.

Antall ildsteder i boligen:
0

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulvbelegg. Fliser på vegg. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjdører. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Kjøkkenvifte med omluft. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående:
Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Belegg på gulv. Murpuss på vegg. Malte plater på vegg. Plater i himling. Gulvmontert wc. Servant. Speil. Ventil. Tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Oppvarming består av:
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:
Varme i gulv. Panelovner.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Felles eiet tomt på 803,50 m². Asfaltert gårdsplass.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

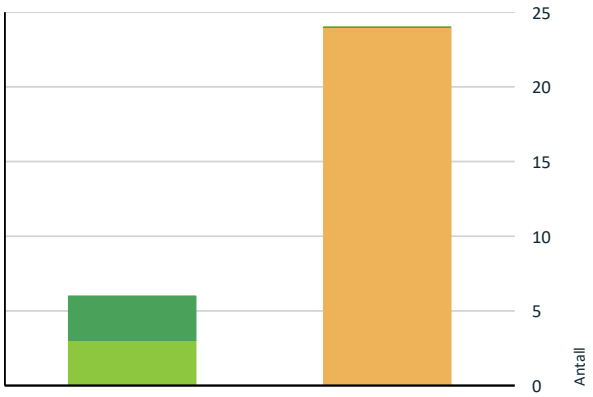
Selveierleilighet

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

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk. På befaringen så fremsto vaskerom på tegning som en bod, tegninger er innhentet i ettertid så rommet er ikke vurdert som vaskerom. Rommer er tilbakeført til vaskerom etter befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

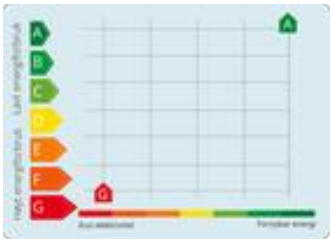
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger. Se nettsiden til Enova for ytterligere informasjon https://www.enova.no/privat/anbefalte-energitiltak-for-ditt-hus/.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1962

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Selveierleilighet

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Det tas spesifikt forbehold om at flere av bygningsdelene var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelene er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Boligen er 63 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilbygg / modernisering

2025	Utført av firma.	Pusset opp deler av bad, støpt oppå det gamle gulvet, lagt nye varmekabler og nytt gulvbelegg.
2025	Utført av firma.	Skiftet sluk på bad.
2025	Utført av firma.	Nytt utstyr og innredning på bad.
2025	Utført av firma.	Montert våtromsplater i dusjhjørnet.
2025	Utført av firma.	Malt hele leiligheten innvendig.
2025	Utført av firma.	Montert nye plater over kjøkkenbenk.
2025	Utført av firma.	Nytt kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
2025	Utført av firma.	Ny skyvedør til altan.
2025	Utført av firma.	Nytt vindu på ett soverom.
		(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekking av folie/belegg. Taktekking er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst. Tilstandsgrad er satt ut fra selgers opplysning om alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taktekkingen når forsvarlig tilkomst og sikringsutstyr er tilgjengelig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Alderen på taktekkingen medfører økt risiko for skjulte feil og redusert levetid, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader dersom tiltak ikke iverksettes. Bygningsdelen har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen og er derfor medtatt i vurderingen. For å vurdere helheten må man gjøre det i en tilstandsrapport for bygget og ikke kun leiligheten.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i betong. Yttervegg i murte blokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Gjenstående arbeid. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Gjenstående arbeid må ferdigstilles for å lukke avviket. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak i betongkonstruksjon. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Flat takkonstruksjon er innkledd på begge sider og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Denne type tak er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller andre skader, da flat betongtakkonstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet og høy alder innebærer økt risiko for skjulte feil og skader. Konsekvensen av begrenset inspeksjonsmulighet og høy alder er at eventuelle skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til omfattende og kostbare utbedringer på et senere tidspunkt.

TG 2 Vinduer

Metallvinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3- lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
Ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Gjenstående arbeid utvendig. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres tiltak for å redusere innvendig kondensering på vindusglass, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller kontrollere tetningslister. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler og behov for utskifting av vinduer på sikt. Gjenstående arbeid utvendig bør ferdigstilles.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags glass. Skyvedør i aluminium med 3- lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Løs pakning i vindu på hovedytterdør. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring.



Løs pakning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan:
Fundamentert på betong. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i betong og treverk. Delvis overbygd. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Altanen over boligrom regnes som en risikokonstruksjon, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har hyppige skadefrekvenser, spesielt knyttet til fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av altanen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer. Vedlikehold og nødvendige utbedringer bør utføres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og kostbare følgeskader på konstruksjonen.

TG 2 Andre utvendige forhold

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) tas det spesifikt forbehold om at undersøkelsene i hovedsak er begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen. Eksempel på dette kan være at en leilighet har fire meter med yttervegg og da er det kun de fire meterne som er vurdert i denne rapporten. Resten må vurderes i felles tilstandsrapport for eiendommen.
- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Belegg. Laminat.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Fliser. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Selgers opplysning:
- Leiligheten har parkett av ask som er 21mm tykk. Dette er en kvalitet vesentlig over standardlaminat-parkett og bør nevnes. Dette gjelder for de fleste rom, med unntak av bad (belegg) og nyeste soverom (laminatparkett).
- Mugg som ble observert på soverom på befaringen er fjernet i samarbeid med firma.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Observert kul på gulv på soverom. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten i toalettrom. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av kul på gulvet på soverommet for å hindre videre skadeutvikling. Videre bør lagrede gjenstander fjernes fra toalettrommet slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres, for å avdekke eventuelle skjulte avvik. Manglende inspeksjonsmulighet kan medføre at skjulte skader eller avvik ikke oppdages og utbedres i tide.


Kul på gulv på soverom.


Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det er målt avvik innenfor kravene i NS3600 i to rom i hver etasje. Det tas spesifikt forbehold om at dette kun er stikkprøver med lasermåler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG 2 Radon

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

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

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvensen av forhøyede radonverdier kan for eksempel være helseskader.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe.

Antall ildsteder i boligen:
0

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved etablering av ildsted anbefales det en grundig kontroll av pipe og tilhørende forhold, da deler av bygningsdelen er skjult og alderen øker risikoen for skjulte feil. Konsekvensen av manglende kontroll kan være at eventuelle feil eller mangler ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for brann eller andre skader.

TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Slark i enkelte dørvridere. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres utbedring eller utskifting av dørvridere med slark for å sikre funksjonell og sikker bruk av dørene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på dørene.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Gulvbelegg. Fliser på vegg. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjdører. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Bom i fliser registrert (hulrom under fliser). Sprekker/riss i fuger registrert. Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon fordi det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet dersom materialene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør utbedres sprekker og riss i fliser og fuger for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon. Bom i fliser bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom kan føre til redusert styrke og økt risiko for skade. Vindu i våtsonen bør sikres med tilstrekkelig fuktbeskyttelse for å unngå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet.



Sprekker i flisfuger.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon og høy alder på konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte feil og fuktskader, noe som kan føre til kostbare reparasjoner dersom det oppstår lekkasjer eller svikt i tettesjiktet. Det anbefales å følge nøye med på tilstanden til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler, samt vurdere oppgradering eller renovering på sikt.



Sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kondens på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere luftfuktigheten innendørs, for å unngå videre kondensproblemer og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



Fuktig på overflater i området rundt vindu.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Kjøkkenvifte med omluft. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående:
Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Selgers opplysning:
Det er montert lekkasjevarsler under kjøkkenbenk.

Selgers opplysning:
Det renner litt fra kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Komfyrvakt anbefales montert. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på unormale fuktverdier og bygningsdelens alder. Komfyrvakt bør monteres for å redusere risikoen for brann. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt fare for fuktskader, skjulte feil og brannsikkerhetsrisiko.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv. Murpuss på vegg. Malte plater på vegg. Plater i himling. Gulvmontert wc. Servant. Speil. Ventil. Tilluft i dør.

Selgers opplysning:
Toalett og blandebatteri til vask er nytt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Anbefaler og undersøke ytterligere når rommet er tømt for lagrede gjenstander. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å foreta en grundigere undersøkelse av overflater og konstruksjon når rommet er tømt for lagrede gjenstander, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at potensielle feil eller skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte utbedringskostnader eller redusert brukskvalitet over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Opplegg for vaskemaskin på bod.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av de skjulte vannrørene, samt vurdere utskifting av eldre rør for å redusere risikoen for skjulte feil og lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige vannskader og kostbare reparasjoner, da rørenes høye alder øker sannsynligheten for svikt.



Stoppekran på bod.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rust/tæring på støpejernsrør. Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av støpejernsrørene for å avdekke omfanget av rust og tæring. Ved behov må utskifting eller utbedring vurderes for å unngå lekkasjer og redusert gjennomstrømning, da dette kan føre til vannskader og funksjonssvikt i avløpssystemet. Alderen på rørene medfører økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

Tilstandsrapport



Sluk på bod.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kondens på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Ventilasjonen i en bolig skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til helse og komfort og begrense luftfuktigheten innendørs, og dermed hindre kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og bygningskonstruksjonene. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen i boligen for å redusere luftfuktigheten og hindre kondens på vinduene. Dårlig ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt risiko for fuktskader, muggsopp og råte i bygningskonstruksjonene, noe som kan påvirke både helse og bygningsmessig verdi.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet ut, da alder medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader og driftsstans.



Varmtvannstank på bod.

TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm.

Tilstandsrapport

I hovedsak ved hjelp av:
Varme i gulv. Panelovner.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet om strøm blir borte. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes alternative oppvarmingskilder for å sikre tilstrekkelig oppvarming ved strømbrudd. Manglende alternativer kan medføre redusert komfort og økt risiko for skader på bygningen ved lengre strømavbrudd, spesielt i vinterhalvåret.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.
   2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, 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 og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

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 er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.
På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Når dette mangler øker risikoen for mangler ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok. På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405 -2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Sikringsskap i felles gang.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 0 Terrengforhold

Felles eiet tomt på 803,50 m². Asfaltert gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Jeg har ikke fått opplysninger om arbeider utført etter byggeår på utvendige vann og avløpsledninger. Derfor settes tilstandsgraden ut fra byggeåret. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om utført arbeid på utvendige vann og avløpsledninger, dette er en del av fellesanlegget. Jeg anbefaler derfor ytterligere undersøkelser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/86 m²

Selveierleilighet: Bad, Kjøkken, 2 Bod, Toalettrom, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 300 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.
Opplysninger under "beskrivelse av eiendommen og befarings- og eiendomsopplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takstgruppen AS sine interne verktøy. 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.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trondhjemsvegen 19C ,2821 GJØVIK 68 m² 1955 2 sov	03-12-2025	2 290 000	**2 290 000**	366 911	2 656 911	**39 072**
2	Tordenskjolds gate 10D ,2821 GJØVIK 68 m² 1951 2 sov	02-10-2025	2 490 000	**2 400 000**	157 010	2 557 010	**37 603**
3	Kirkegata 4 ,2821 GJØVIK 85 m² 1984 2 sov	14-09-2025	3 100 000	**3 000 000**	128 498	3 128 498	**36 806**
4	Wergelands gate 1D ,2821 GJØVIK 68 m² 1952 2 sov	11-05-2025	2 500 000	**2 300 000**	199 355	2 499 355	**36 755**
5	Wergelands gate 1A ,2821 GJØVIK 68 m² 1952 2 sov	14-04-2025	2 250 000	**2 225 000**	223 853	2 448 853	**36 013**
6	Welhavens gate 3C ,2821 GJØVIK 83 m² 1990 2 sov	28-08-2025	3 000 000	**2 800 000**	103 480	2 903 480	**34 982**
7	Tordenskjolds gate 6B ,2821 GJØVIK 69 m² 1954 2 sov	07-07-2025	2 200 000	**2 200 000**	143 085	2 343 085	**33 958**
8	Marcus Thranes gate 5 ,2821 GJØVIK 92 m² 1987 2 sov	11-07-2024	2 990 000	**2 780 000**	159 196	2 939 196	**31 948**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader, opplyst av advokat	Kr.		22 464
Forsikring, estimert på https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/ Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.	Kr.		10 613
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert på https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/ Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.	Kr.		21 880
Vedlikeholdskostnader, estimert på https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindek Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		42 421
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**97 500**

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 500 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.		**1 500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

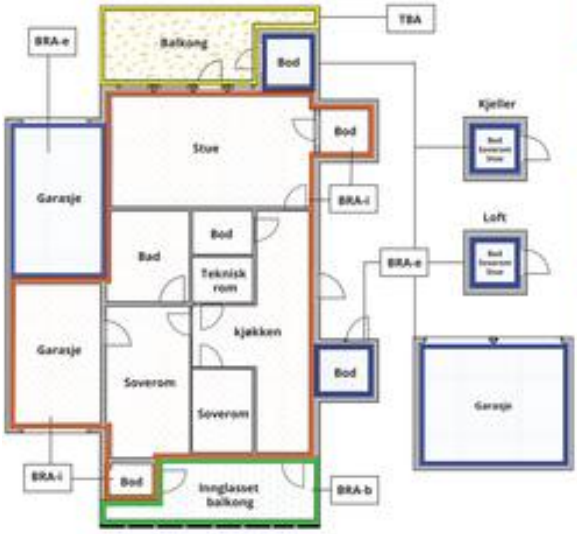
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	86			86	24
SUM	**86**				**24**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, kjøkken, bod 1, bod 2, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Oppmåling er utført med håndholdt lasermåler. Målingene oppgis i rapporten som hele kvadratmeter etter vanlige avrundingsregler. Kjøper bør være oppmerksom på at mindre avvik som følge av avrunding og målemetode kan forekomme.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,36 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Etter befaringen så ble det innhentet tegninger fra megler, her er det et rom som står som vaskerom men fremsto mer som en bod på befaringsdagen. Derfor er dette rommet medtatt som bod.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):
- Areal altan: 24 m².
Eier hadde satt opp møbler som skilte arealet på terrasse mot nabo.

Selgers opplysning:
Det er en parkeringsplass på felles parkering som tilhører leiligheten.
Rettigheten er ikke varig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.
På befaringen så fremsto vaskerom på tegning som en bod, tegninger er innhentet i ettertid så rommet er ikke vurdert som vaskerom. Rommer er tilbakeført til vaskerom etter befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	82	4

Kommentar	
Selveierleilighet	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Petter Wangen	Takstingeniør
	Eier og sønnen til eier.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	1209	0	2	803.5 m²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Øvre Torvgate 21

Hjemmelshaver
Sagstuen Einar

Kommentar
Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eierandel
100 / 954

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Kvartal 10
Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Det foreligger heftelser på eiendommen, se grunnbok.

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026	Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	15.12.2025	Ligger vedlagt.	Gjennomgått		Ja
Dokumentasjon våtrom.			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	15.12.2025	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takstrapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	15.01.2003		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.		Ikke innhentet.	Ikke gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	12.12.2025	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.		Ikke utsendt da dette ble omgjort til vanlig salg en stund etter befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører.			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger	12.12.2025	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	11.02.2026	Revidering etter ny Informasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

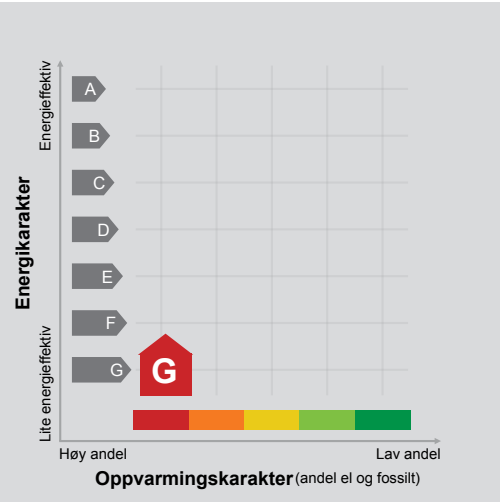
Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Torvgate 21
Postnummer	2821
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	1209
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155597631
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-235732
Dato	15.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sagstuen, Einar	9578-5995-4-131843	2026-02-09 12:39:09

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. feb. 2026

Oppdragsnummer
13-0017/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Einar Sagstuen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. februar 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 34534324
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Rørlegger'n K AS Arbeid utført: Pigget ut eksisterende sluk og montert nytt og større sluk Tidsrom: 2025 Firmanavn: Malemester Ståle Engen ENK Arbeid utført: Sparklet gulv og lagt ny membran /gulvbelegg Tidsrom: 2025 Firmanavn: Bakke El-Installasjon AS Arbeid utført: Nye varmekabler Tidsrom: 2025 Firmanavn: FS-Bygg AS Arbeid utført: Montert vannfaste plater Tidsrom: 2025 Firmanavn: Bratberg og Stubberud AS Arbeid utført: Montert nye fliser på ny vegg Tidsrom: 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Rørlegger'n K AS Arbeid utført: Pigget ut eksisterende sluk og montert nytt og større sluk Tidsrom: 2025 Firmanavn: Malemester Ståle Engen ENK Arbeid utført: Sparklet gulv og lagt ny membran /gulvbelegg Tidsrom: 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Byggmestrene Braathen og Brenden AS Arbeid utført: Bygd nytt rekkverk i trevirke på deler av terrassen Tidsrom: 2025 Firmanavn: Sagstuen AS Arbeid utført: Byttet skyvedør og øvrige glass i fasaden (retning sør), aluminiumsdør med 3-lags glass Tidsrom: 2024 Firmanavn: FS- Bygg AS Arbeid utført: Byttet 1 stk åpningsvindu (trevindu) på soverom 3. Tidsrom: 2025

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Bakke El-Installasjon AS Arbeid utført: Nye stikk-kontakter og belysning soverom 3 Tidsrom: 2025 Firmanavn: Alfa Installasjon Arbeid utført: Nye stikk-kontakter og belysning Tidsrom: 2007

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Forrige kontroll var ca. 2015. Årstall litt usikkert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier av næringslokaler (i etasjen under leiligheten) har revet tidligere lagerhall som var festet i underkant av leilighetens fasade. Jeg vet ikke hvem som utførte arbeidet. Utført ca. 2022. Næringsarealene er nylig solgt til ny eier. Deler av fasaden til næringsarealer og leiligheten har behov for estetisk oppussing.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det går pipe igjennom leiligheten som bygget inn. Pipen er revet i etasjen under og er ikke i bruk.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er noen eldre sprekker i utvendig fasade, som lett kan utbedres med sparkling/maling. Det er en skade på innvendig gulv i soverom 2 grunnet varmekilde (kul på parkett).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Men leiligheten er i sin helhet utleid i dag.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Type rapport: Tilstandsrapport Årstall: 2025 Utarbeidet av: Takstgruppen AS v/Petter Wangen

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Type rapport: Tilstandsrapport Årstall: 2025 Utarbeidet av: Takstgruppen AS v /Petter Wangen

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jeg har mottatt nabovarsel fra nabo med adresse Øvre Torvgate 19 vedr. etablering av garasje med terrasse.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ved nylig leietakerskifte ble det oppdaget noe mugg på vegg på hovedsoverom og soverom 2. Bakgrunnen var sannsynligvis knyttet intens fyring som skape høy temperatur i leiligheten, med påfølgende manglende naturlig lufting og/eller regulering av temperatur. I ettertid er muggen fjernet og området er utbedret. Utbedringen er foretatt av Svanen Service AS og Byggmestrene Braathen og Brenden AS.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0017/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sagstuen, Einar	**2026-02-09**

Identifikasjon

bankID Sagstuen, Einar

Signicat

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

Steinar Sagrusten

Jonas Lies gate 3
2815 Gjøvik

Vår ref: 13-0017/26
Oslo, 20.01.2026

Megleropplysninger på Øvre Torvgate 21 - gnr. 67, bnr. 1209, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Einar Sagstuen	Føllingstads veg 53, 2819 Gjøvik	22.03.1951

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	STYRELEDER FRATRÅDT			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 67	Bnr. 1209	Snr.	Kommune GJØVIK
Sameiets org.nr:	894 952 652	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. FREMTIND, 34534324			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0	
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr / Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1.872,-	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	178.282
Forfallsdato:	15.	Fellesutgiftene inkluderer:	FORSIKRING / REGNS. / LISENSER / KOM. AVG.		
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Steinar Sagrusten

GJØVIK, 26.01.26
Sted, dato

Steinar Sagrusten
Signatur
STATSAUTORISERT REGNSKAPSFØRER

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post s.heggelund@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Bygdøy Alle Eiendom AS
Org.nr.: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

Med vennlig hilsen

Sofie K. M. Heggelund
Eiendomsmegler MNEF
+47 915 43 455 / s.heggelund@nordvikbolig.no

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ØVRE TORVGATE 21

§ 1
Samtlige eiere av seksjoner i eiendommen er pliktig til å være med i sameiet med de rettigheter og forpliktelser dette til enhver tid medfører.
Formålet er å bestyre den felles eiendom gnr. 67, bnr. 1209 i Gjøvik.

§ 2
Alle deler av eiendommen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Salg av bruksretter i sameiet, herunder salg av evt. bodplasser og garasjeplasser, kan ikke skje uten styrets godkjennelse.
Fremleie av bodplass og garasjeplass skal godkjennes av styret.

§ 3
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder blant annet drift og vedlikehold av tekniske anlegg som veg, vann og avløp, offentlige avgifter for fellesareal, utgifter til forsikring utvendig, vaktmestertjenester for fellesareal, renhold av fellesareal, vinduspuss i fellesareal, andel snørydding som er felles med eksisterende bebyggelse i området, evt. abonnement for gass og strøm i felles areal, forretningsfører og/eller revisor samt eventuelle konsulenthonorarer, vedlikehold og drift av fellesareal og fasader og lignende skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
Sameiere som eventuelt bruker sin seksjon på en slik måte at forsikringspremien økes må selv betale merutgiftene.
Styret kan fastsette at den enkelte sameier skal betale et à kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 4
Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, bortsett fra innvendig vedlikehold av de enkelte bruksenheter som er den enkelte sameiers eget ansvar. Vedlikeholdskostnadene skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

§ 5
Sameiet ledes av et styre bestående av 3 - 5 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrelederen skal velges særskilt. Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 2 år. Første år kan styremedlemmer velges for ett år. Styrets medlemmer kan representeres ved fullmakt.

§ 6
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Sameiermøtet skal behandle følgende saker:
a) Styrets årsberetning
b) Styrets regnskapsoversikt
c) Valg
d) Andre saker nevnt i innkallingen
Hver seksjon har 1 - en - stemme.

§78
Disse vedtekter kan av sameiermøtet endres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

§9
For så vidt ikke annet fremgår av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Vedtektene kan registreres i foretaksregisteret.

Gjøvik 23.12.2009

G00GF / 26874447
67/1209 155597631
67/1457
67/1219
67/991
150.0
149.2
67/1210
67/1207
67/1209
9 P-plasser
67/852
6 P-plasser
67/1156
12 B
67/1157
67/851,1153
12 A
143.6
143.6
17 A
17 B
17 C
67/1158
Målestokk 1:500
Dato:21/10/2002



Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.
1	Tegnet inn P-plasser. Fjernet akser Sit.plan	02.12.2021	EV	HCL

Gjestvang Eiendom

Kvartal 10

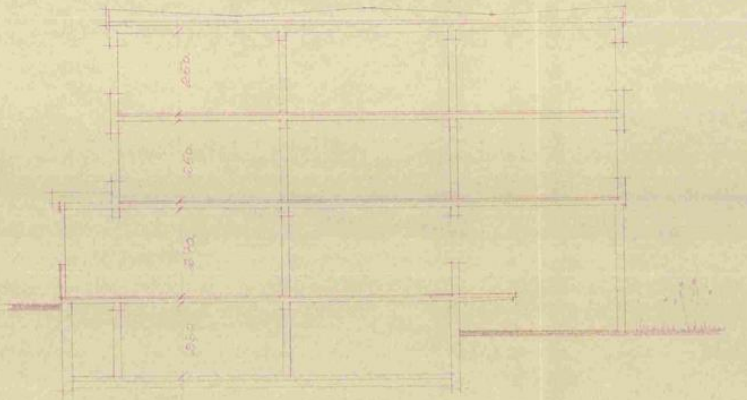
Situasjonsplan

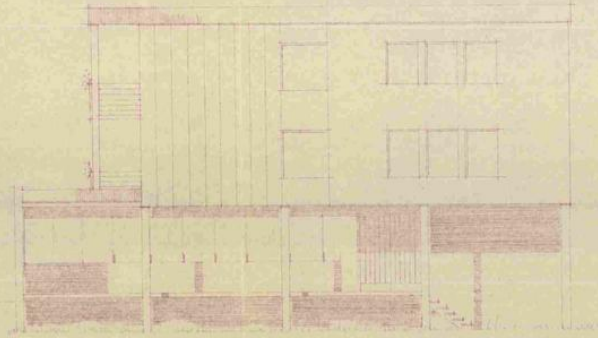
EV	25.11.2021	Saksnummer:	Tegningsnummer:	Rev. nr:
HCL	Målestokk 1 : 200	2021148	A SP 100	1

ØST-TEK
ØSTLANDSKE BYGGETEKNIKK

A3

02.12.2021 14:20:40



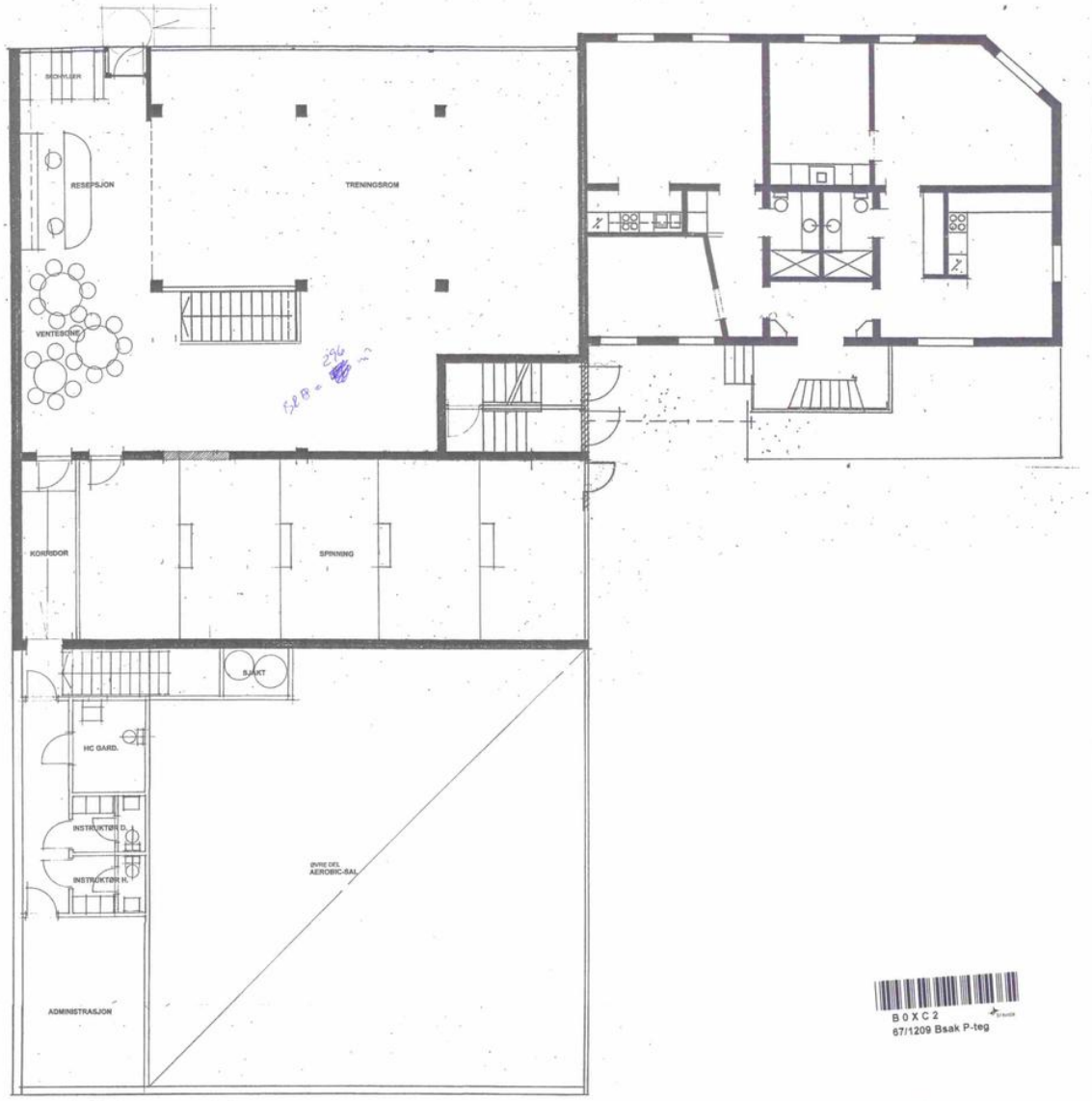


FASADE ØST.

B0XC6
67/1209 Bsak P-teg

Gjøvik Byggingsråd.
Behandlet i møte 24/4-61 som sak 57/61.
Vedtatt Godkjennes på betingelser.
Gjøvik den 26/4 1961.
Arne Schanke Byggingssjef.

GLASMESTER-GARASJE V. U. TOMT. 21. 2/4 X
SNITT. FASADE. 1/100 5.



B0XC2
67/1209 Bsak P-teg

03 1046 14/2-03
18 2 - 03
OSCH

TILTAKSHAVER:

SAGSTUEN EIENDOM AS
Ringveien 11
2816 Gjøvik

AVANCIA
TRENINGSSENTER
OMBYGGING
PLAN 1. ETASJE

M=1:100
GJØVIK 15.01.03

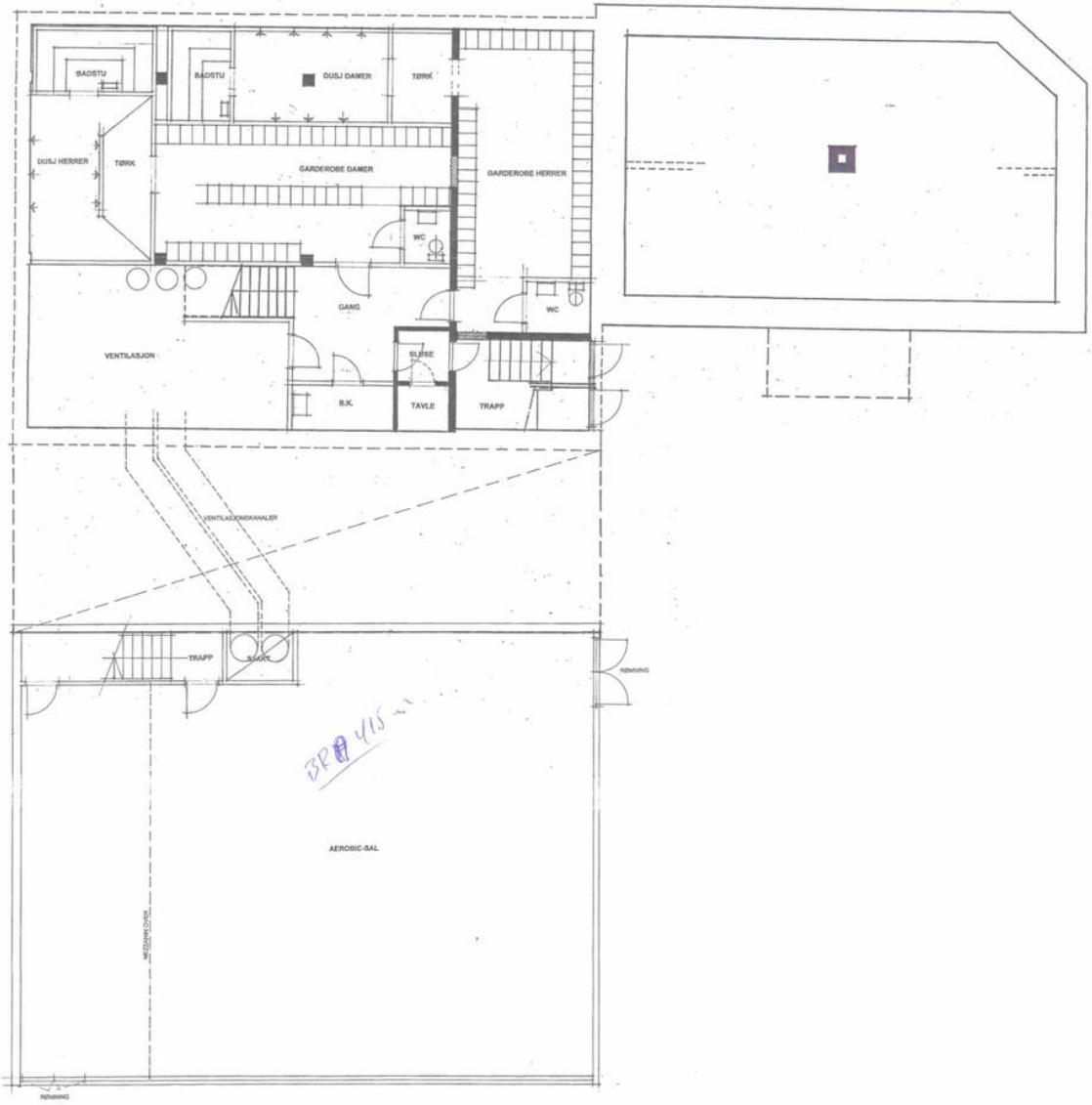
TEGN. NR: A PL 100
PROSJ.NR: 2002-51

ANSVARLIG SØKER:

JAF arkitektkontor AS
Fehnsvema plass 1
2815 Gjøvik
Tlf. 61 18 39 00
Fax 61 17 02 79
e-mail: firmapost@jaf-ark.no

PROSJEKTERINGSKONTROLL:

JAF arkitektkontor AS/



03 1046 14/2-03
18.2- 03.
OGCH

TILTAKSHAVER:

SAGSTUEN EIENDOM AS
Ringveien 11
2816 Gjøvik

AVANCIA
TRENINGSSENTER
OMBYGGING
PLAN UNDERETASJE

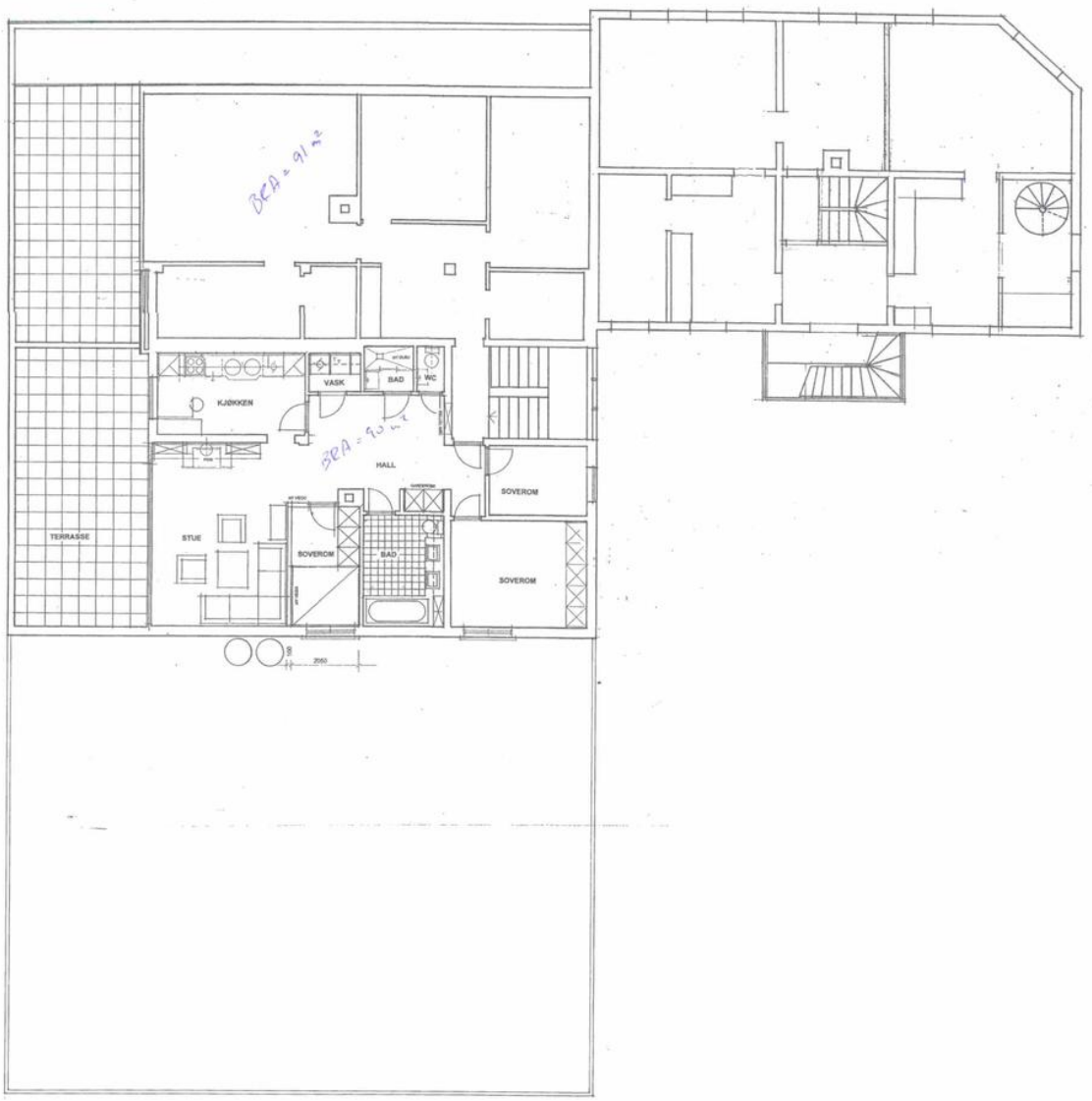
M=1:100
GJØVIK 15.01.03

TEGN. NR: A PL U00
PROSJ.NR: 2002–51

ANSVARLIG SØKER:

JAF arkitektkontor AS
Fahlstrøms gate 1
2615 Gjøvik
Tlf 61 18 39 00
Fax 61 17 02 79
e-mail: firmapost@jaf-ark.no

PROSJEKTERINGSKONTROLL:
JAF arkitektkontor AS/



03 1046 14/2-03
18.2- 03.
CGAH

TILTAKSHAVER:

SAGSTUEN EIENDOM AS
Ringveien 11
2816 Gjøvik

AVANCIA
TRENINGSSENTER
OMBYGGING
PLAN 2. ETASJE

M=1:100
GJØVIK 15.01.03

TEGN. NR: A PL 200
PROSJ.NR: 2002-51

ANSVARLIG SØKER:

JAF arkitektkontor AS
Fahlstrøms plass 1
2815 Gjøvik
Tlf. 61 18 39 00
Fax 61 17 02 79
e-mail: firmapost@jaf-ark.no

PROSJEKTERINGSKONTROLL:

JAF arkitektkontor AS/

67/1158
17 A
17 B
15
13
143.6
143.6
12 A
67/851,1153
67/1157
12 B
67/1156
67/1209
67/852
67/1207
67/1210
21 A
21
19
149.2
150.0
67/991
67/1219
32
67/1457
B0XC3
67/1209 Bsak P-teg
1046
18.2.
14/2-03

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 21.01.2026

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	1209	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende Andre typer nærmere angitt Bestemmelsesområde Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)	3407 KDP19980001 -Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan Endelig vedtatt arealplan	Sone 3-8 : Egne bestemmelser Bygning med vernegrad 2	29.10.1998	☒
Reguleringsplan (RP)	3407 05020289 Kvartal 10 Endelig vedtatt arealplan	Arealformål: Bolig/forretning/kontor, Kjøreveg Felles grøntareal	1.11.2007	☒
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐

Bestemmelser				☒

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.
Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:

§ 1-2 Forholdet til kommunedelplaner Disse kommunedelplanene skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel for alle bygge- og tiltakssaker innenfor planenes begrensning:

• KDP19980001 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum (Verneplan)

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i kommunedelplanene.

og

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:
a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.

c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.

d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Arealplaner under arbeid:
Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja: ☐ Nei: ☒

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Gjøvik kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**67**	**1209**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 67/1209
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
67 / 1255
67 / 1163, 1183
67 / 1184
67 / 1162
67 / 1186
67 / 1159
67 / 657
67 / 1190, 1322
67 / 1189
67 / 1454
67 / 953
67 / 1188
67 / 1161
67 / 1210
67 / 1156
67 / 1157
Mot/ mastgate
67 / 991
67 / 1209
67 / 1109
67 / 1219
67 / 1137
67 / 1158
67 / 1110
67 / 851, 1253
67 / 852
67 / 1207
67 / 1457
67 / 1105
67 / 1106
67 / 1188
67 / 1457
67 / 849, 1335
67 / 1154
100m
67 / 950
67 / 1133


67/1209 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
67 / 1189
67 / 1210
67 / 1156
67 / 1157
67 / 991
67 / 1209
67 / 1219
67 / 851, 1153
67 / 852
67 / 1207
67 / 1457
6741400
6741550
5551400
5551500
1
2
3
4
5
6
7
14,25
31,49
11,71
50m

Areal og koordinater

Areal: 803,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6741570,96 Øst: 591899,98

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6741554,14	591884,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	21	
			17,35	Ikke hjelpelinje		21	
2	6741571,24	591882,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			12,59	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
3	6741573,54	591894,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			14,25	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
4	6741587,59	591892,03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			18,30	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
5	6741590,84	591910,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	21	
			31,49	Ikke hjelpelinje		21	
6	6741559,89	591915,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	21	
			11,71	Ikke hjelpelinje		21	
7	6741557,75	591904,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	21	
			19,68	Ikke hjelpelinje		21	

Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**67**	**1209**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen kontorbygning	155597631	0	Tatt i bruk	Finansierings- og forsikringsvirksomhet	200	0	534	734

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6741564 Øst: 591893 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.05.2003	22.05.2003	
DO-Data fra bygningsendring overført	19.10.2022	19.10.2022	
EB-Endre bygningsdata	05.01.2024	05.01.2024	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	514	0	Ikke kjøkken	0	0	Øvre Torvgate 21	67	1209	0	1

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	95	0		0	0	Øvre Torvgate 21	67	1209	0	2

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	95	0		0	0	Øvre Torvgate 21	67	1209	0	3

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	124	124

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	200	0	200

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	0	410	410

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	155597631	1	Ferdigattest	Omsetning og drift av fast eiendom	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6741565.53416 Øst: 591892.472633 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		18.01.2008	
FA-Ferdigattest	08.09.2023	05.01.2024	
EB-Endre bygningsdata	26.02.2025	26.02.2025	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		67	1209	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		67	1209	0	1

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		67	1209	0	2

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		67	1209	0	3

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 26/2022

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 638/2023

Referanse
J-Journalnummer: 21/5391 - 10

Referanse
F-Dato ferdigattest: 08.09.2023

Referanse

J-Journalnummer: 21/5391-23

BYGNING							
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	155597631	2	Ferdigattest	Omsetning og drift av fast eiendom	0	0	-220	-220

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6741567.3 Øst: 591907.35 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	29.11.2021	10.01.2022	
IG-Igangsettingstillatelse	29.11.2021	10.01.2022	
EB-Endre bygningsdata	10.01.2022	10.01.2022	
EB-Endre bygningsdata	10.01.2022	10.01.2022	
FA-Ferdigattest	30.06.2022	19.10.2022	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	-220	0		0	0	Øvre Torvgate 21	67	1209	0	1

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	-220	-220

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 885/2021

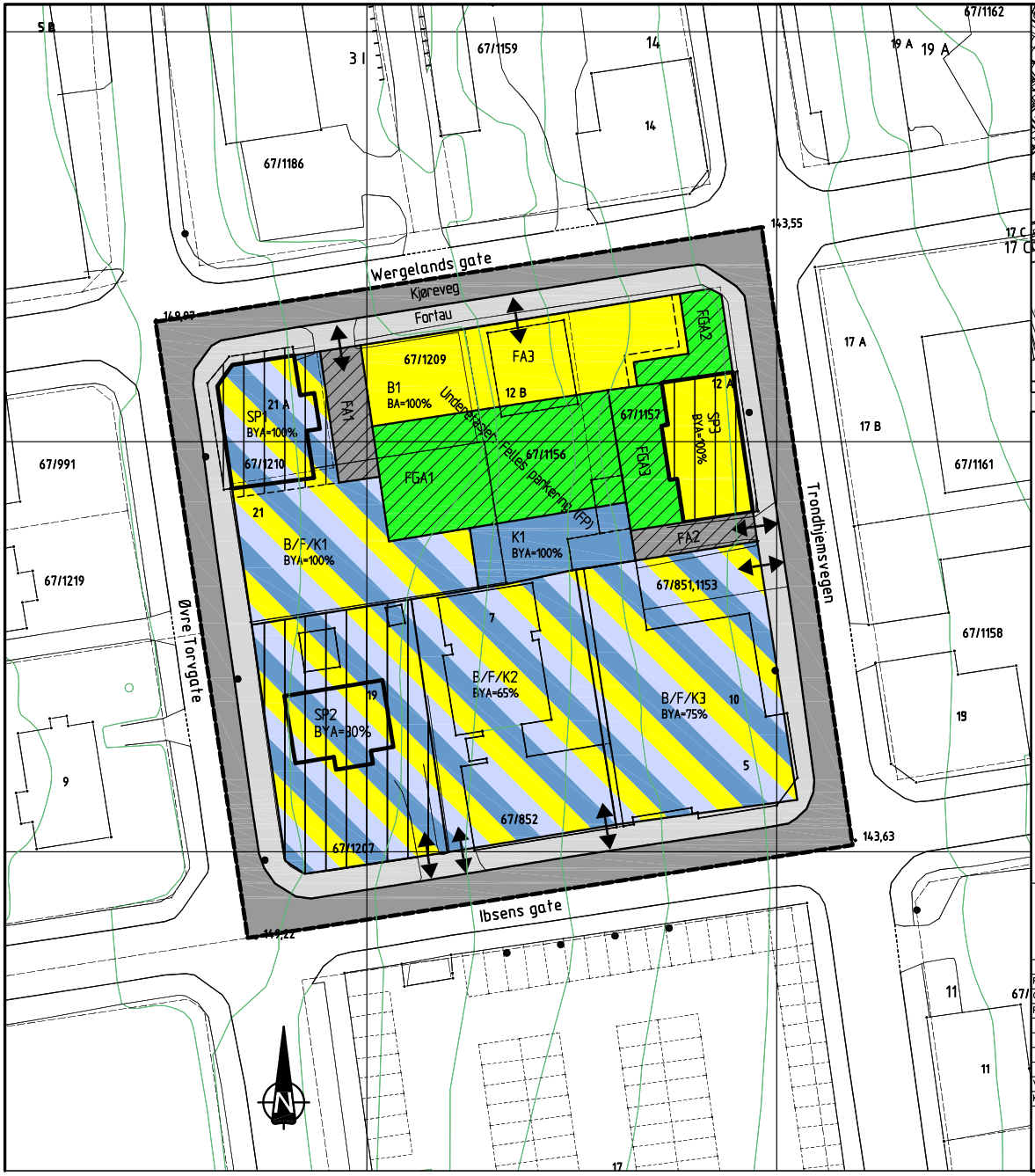
Referanse
J-Journalnummer: 21/7637-2

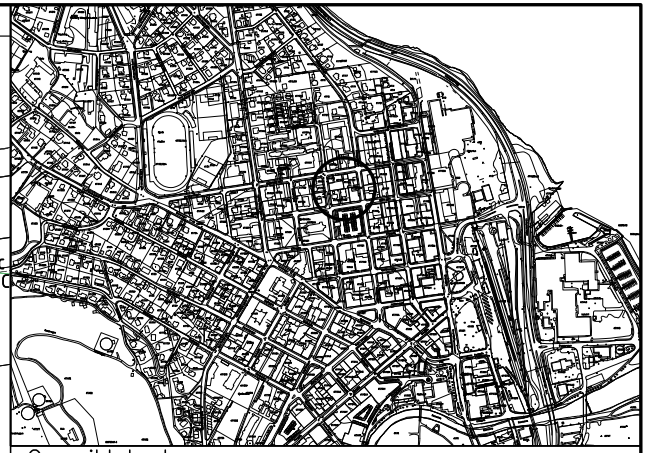
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.





Oversiktskart

Tegnforklaring, jfr. §25 i PBL.

Reguleringsformål:

1. BYGGEOMRÅDER
   - B — Bolig
   - K — kontor
3. TRAFIKKOMRÅDER (offentlige)
   - Kjøreveg
   - Fortau
6. SPESIALOMRÅDER
   - SP — Bevaring av bygning og anlegg
7. FELLESOMRÅDER (private)
   - FA — Felles avkjørsel
   - FGA — Felles grøntområde
8. KOMBINERTE OMRÅDER
   - B/F/K — Bolig/forretning/kontor

Symbolbruk:

- Plangrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Omriss av eks. bebyggelse som skal bevares
- Omriss av eks. bebyggelse som inngår i planen
- Omriss av eks. bebyggelse som forutsettes fjernet
- Adkomst til eiendom

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser for:

Kvartal 10

Gjøvik kommune

SAKSBEHANDLING	DATO	REVISJONER	DATO
Planutvalget (FUP)1. gang	20.06.07		
Offentlig ettersyn	05.07–20.08.07	Rev. etter off. ettersyn 05.10.07	
Planutvalget (FUP) 2. gang	17.10.07		
Vedtak kommunestyret	01.11.07		
Kunngjøring av vedtak	15.11.07		

Horisontal skala 1 : 500

MÅL A3=1:500

DATO 02.05.07

Tlf. 61 15 06 00
Tlf. 61 15 06 01
e-mail: post@jaf.no
Prosjektnr. 2004–42

Jernbanegata 4
2821 Gjøvik

JAF arkitektkontor AS

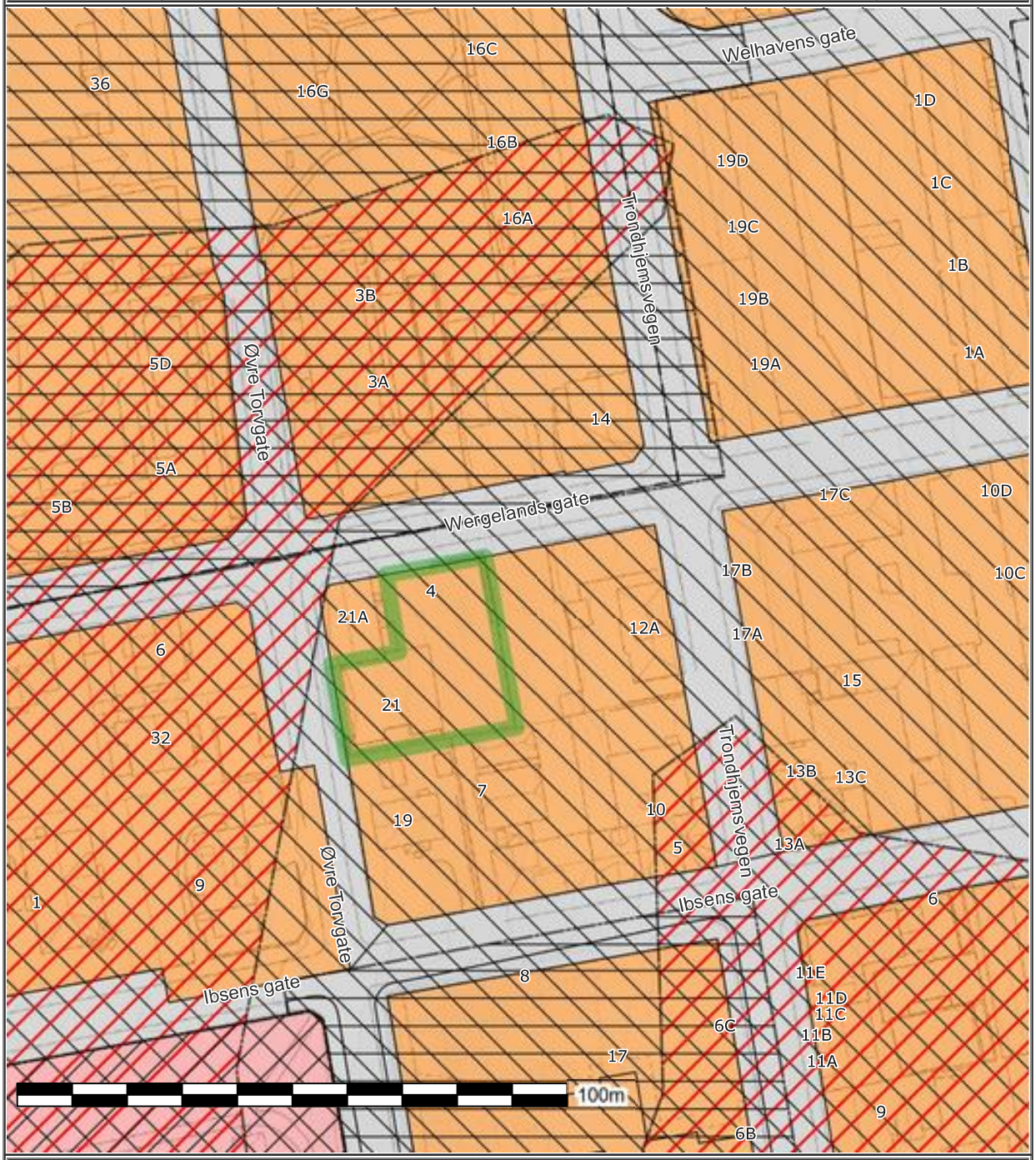
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 1209	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Wergelands gate 4, 2821 GJØVIK, med flere			
Hj.haver/Fester:				

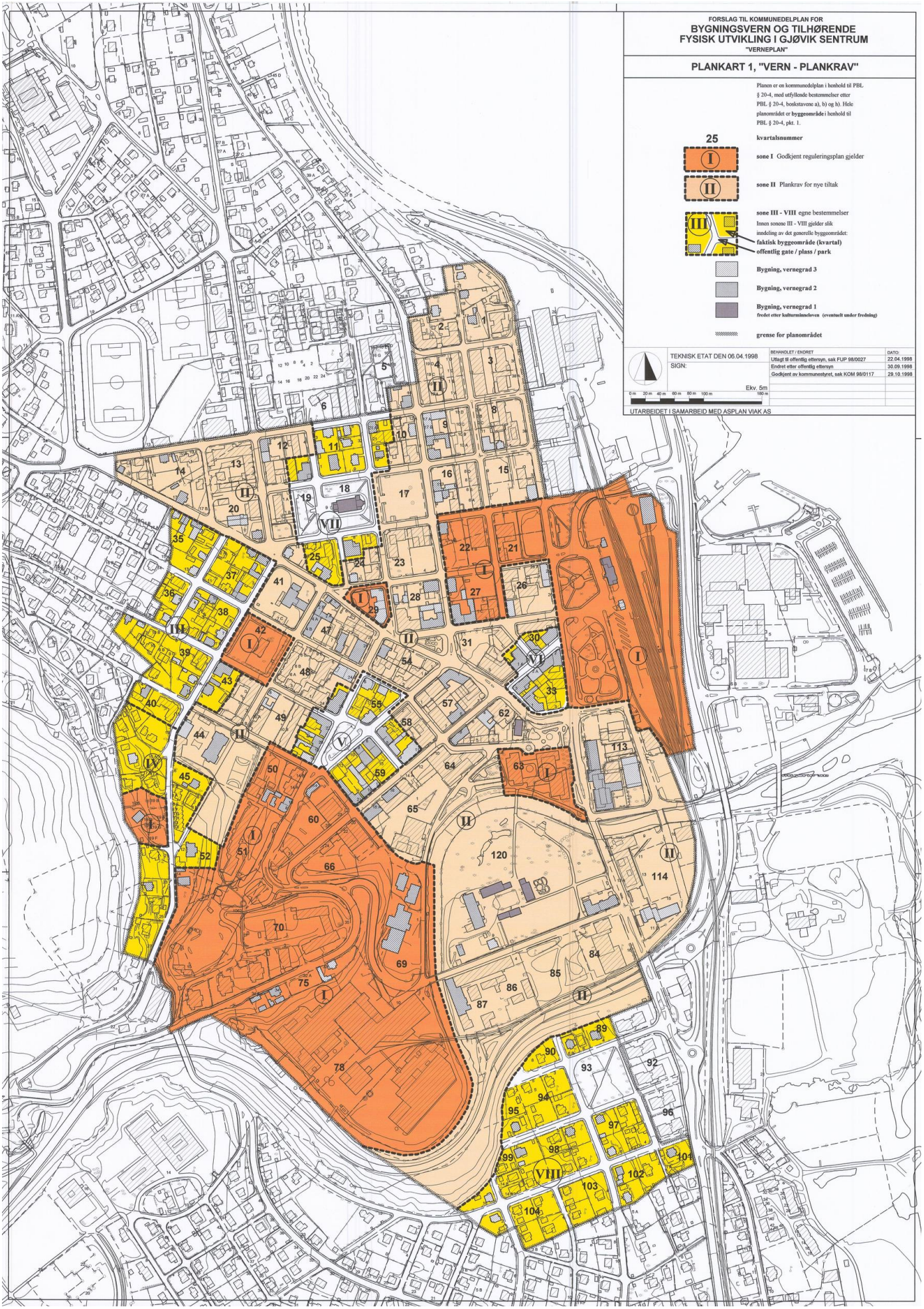
GJØVIK KOMMUNE

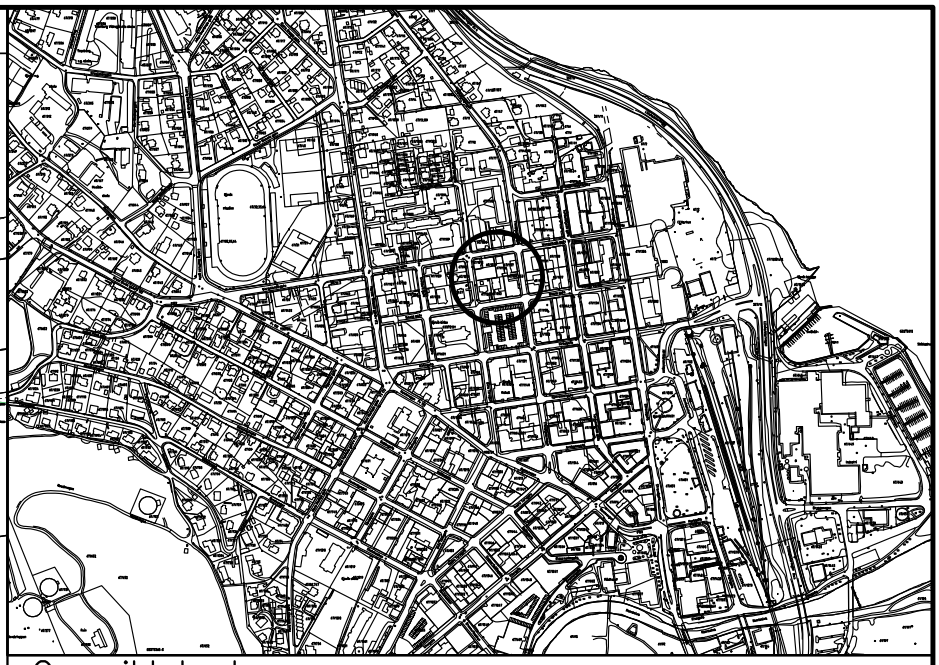
Dato: 21/1-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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


FORSLAG TIL KOMMUNEDELPLAN FOR
BYGNINGSVERN OG TILHØRENDE
FYSISK UTVIKLING I GJØVIK SENTRUM
"VERNEPLAN"
PLANKART 1, "VERN - PLANKRAV"
Planen er en kommunedelplan i henhold til PBL § 20-4, med utfyllende bestemmelser etter PBL § 20-4, bokstavene a), b) og h). Hele planområdet er byggeområde i henhold til PBL § 20-4, pkt. 1.
25
kvartalsnummer
I
sone I Godkjent reguleringsplan gjelder
II
sone II Plankrav for nye tiltak
III
sone III - VIII egne bestemmelser
Innen sonene III - VIII gjelder slik inndeling av det generelle byggeområdet:
faktisk byggeområde (kvartal)
offentlig gate / plass / park
Bygning, vernegrad 3
Bygning, vernegrad 2
Bygning, vernegrad 1
fredet etter kulturminneloven (eventuelt under fredning)
grense for planområdet
TEKNISK ETAT DEN 06.04.1998
SIGN:
Ekv. 5m
0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m 180 m
BEHANDLET / ENDRET
DATO:
Utlagt til offentlig ettersyn, sak FUP 98/0027 22.04.1998
Endret etter offentlig ettersyn 30.09.1998
Godkjent av kommunestyret, sak KOM 98/0117 29.10.1998
UTARBEIDET I SAMARBEID MED ASPLAN VIAK AS



Oversiktskart

Tegnforklaring, jfr. §25 i PBL.

Reguleringsformål:

1. BYGGEOMRÅDER
   - B — Bolig
   - K — kontor
3. TRAFIKKOMRÅDER (offentlige)
   - Kjøreveg
   - Fortau
6. SPESIALOMRÅDER
   - SP — Bevaring av bygning og anlegg
7. FELLESOMRÅDER (private)
   - FA — Felles avkjørsel
   - FGA — Felles grøntområde
8. KOMBINERTE OMRÅDER
   - B/F/K — Bolig/forretning/kontor

Symbolbruk:

- Plangrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Omriss av eks. bebyggelse som skal bevares
- Omriss av eks. bebyggelse som inngår i planen
- Omriss av eks. bebyggelse som forutsettes fjernet
- Adkomst til eiendom

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser for:

Kvartal 10

Gjøvik kommune

SAKSBEHANDLING	DATO	REVISJONER	DATO
Planutvalget (FUP)1. gang	20.06.07		
Offentlig ettersyn	05.07–20.08.07	Rev. etter off. ettersyn 05.10.07	
Planutvalget (FUP) 2. gang	17.10.07		
Vedtak kommunestyret	01.11.07		
Kunngjøring av vedtak	15.11.07		

0 5 10 15 20 25
Horisontal skala 1:500

MÅL A3=1:500

DATO 02.05.07

Tlf. 61 15 06 00 | Jernbanegata 4
Tlf. 61 15 06 01 | 2821 Gjøvik
e-mail: post@jaf.no
Prosjektnr. 2004-42

JAF arkitektkontor AS

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

FOR

KVARTAL 10

Plandato:	02.05.2007
Sist revidert:	05.10.2007
Godkjent:	01.11.2007

§ 1 PLANOMRÅDET

Det regulerte området omfatter kvartal 10, Gjøvik sentrum som består av følgende eiendommer: Eiendom 67/1210, 67/1209, 67/1156, 67/1157, 67/1207, 67/852, 67/851 og 67/1153.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Byggeområder (PBL § 25,1. ledd nr. 1)
Blokkbebyggelse (B 1)
Kontor (K 1).

§ 2.2 Offentlige trafikkområder (PBL § 25,1. ledd nr. 3)
Kjøreveg / gate
Fortau

§ 2.3 Spesialområder (PBL § 25,1. ledd nr. 6)
Spesialområde bevaring bygninger - kombinert formål bolig/ forretning/ kontor (SP 1-2).
Spesialområde bevaring bygninger - bolig (SP 3).

§ 2.4 Fellesområder (PBL § 25,1. ledd nr. 7)
Felles avkjørsel (FA 1, FA 2 og FA 3)
Felles parkering (FP) under FGA 1, B 1, B/K 1 og eventuelt under deler av B/F/K 1.
Felles gårdsplass/ grøntanlegg (FGA 1, FGA 2 og FGA 3)

§ 2.5 Kombinerte formål (PBL § 25,2. ledd 7)
Kombinert formål bolig/ forretning/kontor: B/F/K 1, B/F/K 2 og B/F/K 3.

§ 3 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 1)

§ 3.1 Felles bestemmelser for alle byggeområder
Blokkbebyggelse: B 1, kontor: K 1 og de kombinert formålene bolig/ forretning/ kontor: B/F/K 1, B/F/K 2, B/F/K 3, SP 1, SP 2 og SP 3:

§ 3.1.1 Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås en god helhetsvirkning i bybilde og gateløp.
Karakter, variasjon, størrelse, volum og detaljering av bymessig karakter skal etterstrebes.
Fasademateriell skal fortrinnsvis være mur, puss eller treverk.
Fargebruken skal være avdempet og tilpasset nabokvartal.

Med unntak av SP 2 og K 1skal ny hovedbebyggelse plasseres i formålsgrense mot fortau, og for øvrig er byggegrense sammenfallende med formålsgrense for byggeområdene der byggegrense ikke er vist i plankart.
For SP 2 er eksisterende yttervegg i utgangspunktet byggegrense.
For K 1 er byggegrense sammenfallende med formålsgrense

BYA er derfor 100 % innenfor B1, SP 1, SP 3, K 1 og B/F/K 1.
BYA er 25 % innenfor SP 2
BYA er 65 % innenfor B/F/K 2.
BYA er 75 % innenfor B/F/K 3.

Kvartalets hjørner skal være tilbaketrukket i samsvar med linje vist på plankartet til en høyde på 3 m over bakken.

Eventuelle balkonger kan maksimalt krages 0,75 m utenfor fasade, og det skal være minimum 3,5 m frihøyde over fortausnivå.

Eksisterende bygg på B1 og på FGA 1, eiendom 67/ 1156, og garasjer på K1 (FP), eiendom 67/ 1209 forutsettes revet. Nye bygg kan kun bygges i henhold til reguleringskart og bestemmelser.

Nybygg eller tiltak som endrer utseende på bygninger i planområdet, skal generelt ta hensyn til strøkets egenart, og spesielt til vernede bygninger i samme strøk, slik at en oppnår en god estetisk helhetsvirkning, gjerne i nåtidens formspråk.

§ 3.1.2 Byggesøknadene skal inneholde situasjonsplan, utomhusplan og fasadetegninger.
Fasadetegningene skal vise etasjeantall/ hushøyde, utforming, byggemateriale, farger og skilting. Det skal også vises oppriss av eksisterende og ny bebyggelse sammen.
Situasjonsplanen skal vise bebyggelse med kotehøyder for grunnmur, gesimshøyde og mønehøyde, volum, sammenheng med nabobygg, terrengbehandling, interntrafikk, parkering/garasjer, grøntarealer og uteoppholdsarealer (felles/privat).
Utomhusplaner skal vise utforming av utomhusarealer med terrengbearbeidelse og eventuelle murer, stigningsforhold, beplantning, belegg, belysning og møblering.

Byggesøknadene skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til uttalelse, dersom tiltaket kan sies å ha innvirkning på bygningene som er regulert til bevaring.

§ 3.1.3 Tekniske rom kan innredes på kjellerplan og etasjeplan.
Større oppbygg for tekniske anlegg tillates ikke.

§ 3.1.4 Utearealene, parkeringsareal og inngangspartier som skal være tilgjengelige for publikum skal ha universell utforming. Minst 50 % av boligene skal ha universell utforming.
Utearealene skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen for det enkelte tiltak.
Utearealene skal ha trinnfri adkomst.

§ 3.1.5 Utendørs lagring tillates ikke unntatt i angitte områder vist på godkjent situasjonsplan.

§ 3.2 Bestemmelser for byggeområde for blokkbebyggelse B 1:
Eksisterende bebyggelse på 67/ 1156 og bakre del av eksisterende bebyggelse på 67/1209 (gymsal) forutsettes revet for å bygge B1.
Utformingen av bygg B1 med hensyn til utforming, estetikk og høyder skal tilpasses de eksisterende verneverdige bygningene på område SP1 og SP 3.
Maksimal gesismshøyde på B 1 sin vestre del (mot Øvre Torvgate) skal ikke overstige kote 157 og maksimal mønehøyden skal ikke overstige kote 161. Gesims på B1 skal flukte gesims på SP 1.

Mot øst (Trondhjemsvegen) skal bygget (minimum f.o.m. FA 3 /ca. kote 145,5) trappes gradvis ned i høyde til maksimalt kote 155 i mønehøyde for del av bygget nærmest Trondhjemsvegen.

Fasaden på B 1 skal brytes opp i mindre enheter for å få et mer småskala preg på bygget.

Bygningenes hovedvolum skal ha skråtak mot Wergelandsgate med ca. 30 – 40 graders vinkel med gesimshøyde og mønehøyde i flukt med SP 1. Inn mot gårdsplass (FGA 1) kan det tillates takoppløft / arker på B 1. Takoppløft skal ikke føres helt ut mot gavlen.

Alle leiligheter i B 1 skal ha balkong/uteplass på minimum 10 % av leilighetens areal eller minimum 6 m2.
Balkonger mot Wergelandsgate bør begrenses/ unngås eller være inntrukket i fasade.
Brannseksjonering/ celledeling skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter.

§ 3.3 Bestemmelser for kombinert formål kontor: K 1.
Det kan bygges et bygg i 2 etasjer. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 155.

Bygget kan være et rent kontorbygg, eller alternativt brukes til kontor og boder/fellesfunksjoner for B 1.

§ 3.4 Bestemmelser for kombinert formål bolig/ forretning/ kontor: B/F/K 1, B/F/K 2 og B/F/K 3:
Det kan tillates kombinerte formål bolig/ forretning/ kontor eller 1-2 av formålene i områdene B/F/K 1, B/F/K 2 og B/F/K 3. Forretning/ kontor bør ligge i første plan og boliger på plan 2 og 3.

På byggeområdet **B/F/K 1** kan det bygges på ny front og en etasje slik at totalt høyde og bredde blir tilpasset volumet av hjørnebygget SP 1. Maksimal gesismshøyde på B/F/K 1 skal ikke overstige kote 157 og maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 161.
Det kan bygges på en etasje ekstra i samme bredde som SP 1 innover mot bakgården (østover), og vestover (mot fortauet) kan det bygges på innenfor formålsgrena for B/F/K1.

På **B/F/K 2** tillates 2 etasjer med innredet loft med maksimal høyde på gesims inntil kote 153,5 og maksimal mønehøyde inntil kote 157.

På **B/F/K 3** tillates inntil 3 etasjer med maksimal høyde på gesims inntil kote 153 og maksimal mønehøyde inntil kote 156.

For både B/F/K 2 og B/F/K 3 kan det i hvert byggeområde bygges på til henholdsvis 2 etasjer med innredet loft og 3 etasjer innen formålsgrensa for begge eiendommer unntatt mot K 1 der det tillates maks 2 etasjer i sona 8 m fra grensa til K 1. Kommunens krav til parkering må oppfylles ved påbygging.

§ 4 OFFENTLIG TRAFIKK OMRÅDE (PBL § 25,1. ledd nr. 3)

Gate med fortau opparbeides etter kommunens retningslinjer.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING (PBL § 25,1. ledd nr. 3)

§ 5.1 Spesialområde, bevaring av bygninger - SP 1, SP 2 og SP 3:
Hjørnebygget på eiendom 67/1210 (Øvre Torvgate 21A) og den 1 ½ etasjes, frittliggende villaen på 67/1207 (Øvre Torvgate 19) og det 2-etasjes bolighuset på eiendom 67/1157 (Trondhjemsvegen 12A) reguleres til spesialområde bevaring. Eksteriøret skal i prinsipp bevares.

Ved reparasjon og vedlikehold bør de opprinnelige materialer og konstruksjoner i størst mulig grad beholdes.

Reparasjon og vedlikehold av yngre bygningsdeler skal skje på en slik måte at det ferdige utseendet blir mer likt det opprinnelige, altså en tilbakeføring. Dersom det opprinnelige ikke kan dokumenteres eller sannsynliggjøres, skal utseende fra et senere historisk stadium i bygningens historie legges til grunn.

Alle søknadspliktige tiltak etter pbl §93 som omfatter bygningenes eksteriør skal sendes Oppland fylkeskommunes kulturminnemyndighet til uttalelse. Uttalelsen skal tillegges vekt.

§ 5.2 Bebygd areal innen verneområdene
Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av det areal som er faktiske byggeområde på den enkelte eiendom. På eiendommer der BYA er høyere kan bebyggelsen ikke utvides, men tillates gjenoppført tilsvarende dersom bebyggelsen er ødelagt ved brann eller lignende.
På hovedbygning tillates inntil 2 etasjer samt taketasje/ innredet loft med bruksareal inntil 50 % av bygningens grunnflate.

§ 6 FELLESOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 7)

§ 6.1 Felles avkjørsel (FA 1, FA 2 og FA 3)

Felles avkjørsel FA 1
Dette er felles avkjørsel for SP 1, B/K 1 og B/F/K 1 og eventuelt til deler av B 1 for adkomst til parkeringsanlegg under B1 og FGA 1.

Felles avkjørsel FA 2
FA 2 er felles avkjørsel til felles parkeringskjeller under FGA 1, for B1, K 1, B/F/K 1 og SP 3.

Felles avkjørsel FA 3
Felles avkjørsel for B1 til felles parkeringskjeller under FGA .

§ 6.2 Felles parkering (FP)
Det skal lages parkeringsanlegg for byggeområdene B1, SP 1, SP 3, B/K 1 og B/F/K1 under bakken under FGA 1, B 1, K 1 og deler av B/F/K 1.
Parkeringsanlegg kan tillates i to plan under FGA 1 og deler av B1.

Hver boenhet skal ha minst en parkeringsplass i parkeringskjeller.
For forretningsareal skal det opparbeides minst 1 P-plass per 75 m2 forretningsareal.
Nedkjøring til parkeringskjeller skal ha stigning maksimalt 1:8.

§ 6.3 Felles gårdsplass/ grøntanlegg (FGA 1-3)

FGA 1 er felles for B1, SP 1, SP 3, K 1 og B/F/K 1. Området skal opparbeides med gras, tiltalende belegg, beplantning, belysning og møblering.

Innenfor FGA 1 skal det legges til rette for areal på minimum 50 m2 til lek/opphold for mindre barn. Det skal leveres utomhusplan for opparbeidelsen, kravene til utomhusplan i § 3.1.2 gjelder.

FGA 2 er felles for B1 og SP 3.

FGA 3 er felles for boenhetene innen SP 3.
Deler av FGA 3 kan brukes til gårdsplass og biloppstilling.

FORSLAG TIL KOMMUNEDELPLAN FOR

BYGNINGSVERN OG TILHØRENDE FYSISK UTVIKLING I GJØVIK SENTRUM

"VERNEPLAN"

PLANKART 1, "VERN - PLANKRAV"

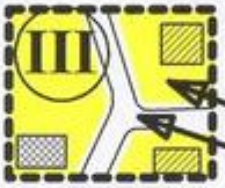
Planen er en kommunedelplan i henhold til PBL § 20-4, med utfyllende bestemmelser etter PBL § 20-4, boskstavene a), b) og h). Hele planområdet er **byggeområde** i henhold til PBL § 20-4, pkt. 1.

25 **kvartalsnummer**



sone I Godkjent reguleringsplan gjelder

sone II Plankrav for nye tiltak



sone III - VIII egne bestemmelser

Innen sonene III - VIII gjelder slik inndeling av det generelle byggeområdet:

faktisk byggeområde (kvartal)

offentlig gate / plass / park

Bygning, vernegrad 3

Bygning, vernegrad 2

Bygning, vernegrad 1

fredet etter kulturminneloven (eventuelt under fredning)

grense for planområdet

TEKNISK ETAT DEN 06.04.1998

SIGN:

Ekv. 5m

0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m 180 m

BEHANDLET / ENDRET	DATO:
Utlagt til offentlig ettersyn, sak FUP 98/0027	22.04.1998
Endret etter offentlig ettersyn	30.09.1998
Godkjent av kommunestyret, sak KOM 98/0117	29.10.1998

UTARBEIDET I SAMARBEID MED ASPLAN VIAK AS

Doknr: 7239 Tinglyst: 06.10.2000 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
06 OKT. 2000
TOTEN
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR. 7239

ERKLÆRING

Undertegnede, eier av gnr. 67 bnr. 1209 i Gjøvik, samtykker herved i at gnr. 67 bnr. 1210 seksjon nr. 3 i Gjøvik, har rett til å bruke takarealet på eksisterende bebyggelse på bnr. 1209 som terrasseareale.

Eier av seksjon 3 besørger selv nødvendige tilpasninger på taket. Disse arbeider skal gjøres i samråd med eier av bnr. 1209.

Dersom eier av gnr. 67 bnr. 1209 i framtiden ønsker å bebygge taket, faller denne rettighet til bruk av taket bort.

Erklæringen kan tinglyses på gnr. 67 bnr. 1209 i Gjøvik.

Denne erklæring er opprettet i 2 –to- eks. der partene har fått hvert sitt eks..

Gjøvik, august 00

for ESS Eiendom AS .....

eier av gnr. 67 bnr. 1210 seksjon 3 .....

ERKLÆRING

Undertegnede, eier av gnr. 67 bnr. 1209 i Gjøvik, gir herved de 4 seksjonseiere i gnr. 67 bnr. 1210 i Gjøvik, rett til hver sin biloppstillingsplass på vår eiendom.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 67 bnr. 1210 i Gjøvik.

Gjøvik 29.8.2000

For ESS Eiendom AS

TINGLYST
03 OKT. 2000
TOTEN
SORENSKRIVERKONTORET
DAGBOKNR. 7126

Doknr: 7126 Tinglyst: 03.10.2000 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skattetakst Øvre Torvgt. 21 - kr. 250.000,-.
Do. Øvre Torvgt. 21a - " 50.000,-
Skpl. her 2/3-1967 med kr. 2500,-.

6/4

Dagbok nr. 1820 1967
Toten Sorenskriverembete

S k j ö t e .

Undertegnede Thorolf Sagstuen, födt 30.12.1903, skjöter og overdrar hermed til min sönn Egil Sagstuen, födt 2.3.1925, som ledd i hans overtagelse av firmaet Th. Sagstuen & Sönn, eiendommen Övre Torvgt. 21, Gjövik.

Vi anslår verdien av eiendommen til kr. 250.000,- - kronertohundreogfemtitusen o/100.

Följende blir å anmerke som heftelser på omhandlede eiendom:

1. Egil Sagstuen forplikter seg og senere eiere av eiendommen til å ordne og bekoste brannvegg mellom denne eiendom og Övre Torvgt. 21a når bygningsrådet krever det.
2. Eiendommen Övre Torvgt. 21a skal ha rett til adkomst over og parkering på gårdsplassen.
3. Thorolf Sagstuen skal i sin levetid ha vederlagsfri rett til å benytte garasjen mot Wergelands gt.

Följende blir å anmerke som heftelser på Övre Torvgt 21a :

1. Egil Sagstuen eller hans rettsetterfölger i fa. Th. Sagstuen & Sönn skal ha forkjöpsrett. Retten må være gjort gjeldende innen 14 - fjorten - dager etter at underretning om inngått kjöpeavtale er mottatt.
2. Når Thorolf Sagstuen og hans hustru har gått bort, har Egil Sagstuen eller hans rettsetterfölgere i firmaet rett til å overta eiendommen.

   I mangel av minnelig overenskomst fastsettes vederlaget ved skiftetakst eller i tilfelle ved takst av to bygningskyndige menn oppnevnt av lensmannen i Vardal.

Gjövik, 2. mars 1967.

Thorolf Sagstuen

De i skjötet satte vilkår og betingelser godtas.
Gjövik, 2. mars 1967.

Egil Sagstuen

Riktig gjenpart bekreftes.

Jeg bekrefter at Thorolf Sagstuen har undertegnet dette skjöte og at han er over 21 år. For ordens skyld bekrefter jeg også at Egil Sagstuen har undertegnet påtegningen.

Idar Paaske
advokat

Påtegning: Dagbokf. 13/6-67. Dagboknr. 3298-67.
Med mine rettigheter til vederlagsfritt å benytte garasje mot
Wergelandsgate - kfr. punkt 3 i nærværende skjöte - vikes
prioritet til fordel for: pantobligasjoner kr. 130.000,- og
kr. 60.000,- begge tingl. 24/5-67.
Gjövik den 12. juni 1967. Thorolf Sagstuen.

FRA : Panasonic FAXSYSTEM TEL.NR. : 10 Mar. 2005 18:07 S1

AH. Runar Kittelsen

TINGLYST
21 NOV. 2005
TOTEN TINGRETT
DAGBOKNR. 9401

Egenerkl.

Doknr: 9401 Tinglyst: 21.11.2005 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LEIEKONTRAKT

mellom

Sagstuen Eiendom AS, heretter kalt utleier 981 288 483

og

Avancia Sportscenter Brandbu, heretter kalt leietaker 958 066 996

er i dag inngått slik leiekontrakt:

1. **Leieforholdet omfatter:**
Leieforholdet omfatter utleiers bygg på Gnr. 67 Bnr. 1209 i Øvre Torvgt. 21, Gjøvik kommune.
Leietaker disponerer 733 m^2

2. **Husleie:**
Husleien utgjør kr. 36.676,- pr. mnd.

Husleien betales forskuddsvis den første i hver måned. Ved forsinket betaling av husleie eller avtalte tilleggsytelser, plikter leietaker å betale lovens morarente fra forfallstid og til betaling skjer.

b) Husleien reguleres hvert år med endringen i SSB's konsumprisindeks eller tilsvarende indeks dersom denne bortfaller. Basis for reguleringen er indeksen pr. 01.01.2005. Første regulering skjer den 01.01.2006. Deretter reguleres leien hver 1. januar i hht. indeks den 15.11 i året forut for reguleringstidspunktet.

Dersom indeksreguleringen av leien periodevis ikke er tillatt på grunn av offentlig regulering, skal leien reguleres straks offentlig pålegg er opphevet, og bringes opp til det i denne avtale forutsatte nivå.

c) I tillegg til leien betaler leietaker en forholdsmessig andel av eiendommens fellesutgifter, herunder kommunale avgifter og snørydding , med et a-konto beløp hver måned som forfaller samtnen med husleien. På leietakers forespørsel fremlegger utleier regnskap og avregning for drift av eiendommens fellesarealer pr 31.12. innen den 01.04. det etterfølgende år. Det følgende års a-konto beløp fastsettes på grunnlag av budsjett. VANNMÅLER ETTER FORBRUK. AVLESNING 1.1.05

d) Leietager skal stille depositum/husleiegaranti som sikkerhet for leieforholdet tilsvarende 6 måneders husleie.

Leietakers utgifter til eget forbruk av elektrisitet kommer i tillegg.

3. **Leieforholdets varighet:**
Leieforholdet løper fra 1.03.2005. Leieforholdet varer frem til og med den 1.05.2013. Dersom leieforholdet ikke er sagt opp fra leietakers side innen 6 måneder før kontraktens utløp, fornyes kontrakten for 5 eller 10 nye år etter leietagers ønske. Senest 15 dager før leieforholdet starter, skal leietager ha mulighet til å starte innflytting i lokalene.

4. **Lokalenes stand:**
Lokalene overtas i henhold til besiktigelse.

Rett kopi/gjenpart bekreftes
for DnB NOR Bank ASA
FBM Forretningsstøtte
Depot - Drammen

5. **Lokalenes bruk:**
Lokalene skal benyttes til treningssenter/helsestudio. Endret bruk av leiearealet er betinget av utleiers skriftlige samtykke.

Leietaker plikter å behandle såvel lokalene som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet og er ansvarlig for all skade som skyldes han selv eller andre han har gitt adgang til lokalene eller eiendommen forøvrig.

Lokalene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for andre leietakere i eiendommen eller forøvrig i strid med naborettslige bestemmelser. Dog må det naturligvis påregnes noe musikkstøy fra leietagers bruk av lokalene.

Dersom utleier ønsker å rive aerobicssalen i forbindelse med utbygging av den øvrige eiendommen, skal leietager disponere tilsvarende lokale på eiendommen i byggetiden, samt å få nyoppussede lokaler på størrelse med det de hadde, så snart utbyggingen er ferdig.

6. **Leietakerens plikter:**
Leietakeren skal etter beste evne vedlikeholde låser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, vannklosett, varmtvannsbeholdere, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer etc. Likeså påligger det leieren å vedlikeholde inngangsdører samt innvendig vedlikehold av vinduer. Ved mangler på ovennevnte som ikke skyldes hærverk eller lignende, skal utleier holde dette i stand.

Ominnredning, nyinnredning eller annen forandring i eller av lokalene må ikke iverksettes uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke, som utleier eventuelt kan gjøre betinget av at lokalene tilbakeføres til sin opprinnelige stand ved leieforholdets opphør. Eventuelt samtykke fra utleier fritar ikke leietakeren fra å sørge for at alle nødvendige tillatelser/ godkjennelser fra offentlige myndigheter m.v. blir gitt og at arbeidene eventuelt blir utført i overensstemmelse med gjeldende lover, forskrifter m.m..

7. **Utleiers plikter:**
Utleieren plikter i leietiden å stille lokalet til leietakerens disposisjon i samsvar med avtalen. Klage over at lokalet ikke er i lovbestemt eller kontraksmessig stand må leietakeren fremsette innen 14 dager etter overtakelsen. Ellers regnes forholdet som godtatt. Det som kreves rettet må oppgis.

Utleieren skal sørge for at bygningen med tekniske innretninger holdes i avtalt og tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelsen. Utleier plikter å sørge for godt vedlikehold og drift av utvendige fellesarealer samt tekniske rom. Utleier skal ivareta og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Videre er det utleiers plikt å skifte ut tekniske innretninger som ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg osv. når dette er nødvendig.

Utleier forplikter seg til å holde eiendommen fullverdiforsikret. Leietakeren må selv tegne forsikring for eget utstyr, innbo, løsøre og ansvarsforsikring.

8. **Irregulært opphør:**
Blir husleien ikke betalt innen 14 dager etter at leietaker har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter leietaker ikke ved leieavtalens opphør, vedtar han utkastelse uten søksmål eller dom etter tvfbl. § 13-2, tredje ledd a). Leietaker kan ikke sette fram motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av ham eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Rett kopi/gjenpart bekreftes
for DnB NOR Bank ASA
FBM Forretningsstøtte
Depot - Drammen

9. **Mislighold:**
Gjør leietakeren seg ellers skyldig i noe vesentlig mislighold av leieavtalen, kan utleier heve denne, og leietaker plikter da å fraflytte lokalene. Eventuelle utgifter eller leietap som måtte påløpe for utleier i forbindelse med at leieavtalen heves før leietiden er ute, pliktes erstattet av leietaker. Utleier har krav på leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det han måtte få inn ved ny utleie.

Utleier har således rett til, ved leietakers mislighold av kontrakt, å foreta ny utleie for leietakers regning og risiko på de vilkår som han kan oppnå i markedet på det aktuelle tidspunkt.

Leietaker er også forpliktet til å betale omkostningene som en eventuell utkastelse, søksmål og ryddiggjøring og ny utleie av lokalene i tilfelle fører med seg.

Leieavtalen faller bort hvis de utleide arealer blir ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet.

Ved leietakers betalingsinnstilling, gjentatte betalingsmislighold, insolvens, akkord eller konkurs, kan utleier si opp leieforholdet med 3 måneders varsel. Tilsvarende gjelder ved dødsfall dersom leietaker er en fysisk person.

10. **Fraflytting:**
Leietakeren skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort og rengjort, med hele vindusruter og glassfelter, og for øvrig i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som følger av alminnelig slit og elde.

Fast inventar, ledninger og lignende som leietakeren har anbrakt eller latt anbringe i lokalene må ikke fjernes, med mindre utleieren krever dette. Leietakeren plikter i så fall å bringe lokalene i samme stand som ved overtakelsen. Leietakerens rettigheter til det inventar som blir stående i lokalene tilfaller utleier uten godtgjørelse, med mindre partene er blitt enige om noe annet.

11. **Verneting:**
Partene vedtar Toten Tingsrett som verneting for alle tvister som måtte oppstå som følge av leieforholdet.

12. **Forholdet til husleieloven:**
De forhold som ikke reguleres av denne kontrakt, reguleres av husleieloven.

Denne kontrakt er undertegnet i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Gjøvik, 23. februar 2005

For utleier:

Sagstuen Eiendom AS
v/ Sondre Sagstuen

For leietaker:

Avancia Sportscenter Brandbu
v/Ole Haugom

Rett kopi/gjenpart bekrefte:
for DnB NOR Bank ASA
FBM Forretningsstøtte
Depot - Drammen

Returneres etter tinglysing til

Lunde og Langli Eiendomsmegling AS
Postboks 212
2601 LILLEHAMMER

TINGLYST
22 FEB. 2007
TOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 1787

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0502	Gjøvik	67	1209		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
981 288 483	Sagstuen Eiendom AS	1/1

Doknr: 1787 Tinglyst: 22.02.2007 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	754		13				25				37				49			
2	B	100		14				26				38				50			
3	B	100		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 954 = nevner: 954

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner
Gjøvik 6.12.06	for Sagstuen Eiendom AS Sondre Sagstuen	(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
67	1209			Gjøvik kommune

Dato	Stempel og underskrift
21.02.2007	GJØVIK KOMMUNE TINGLYSINGSMYNDIGHETEN RÅDHUSET — Anders Brott

Noter:

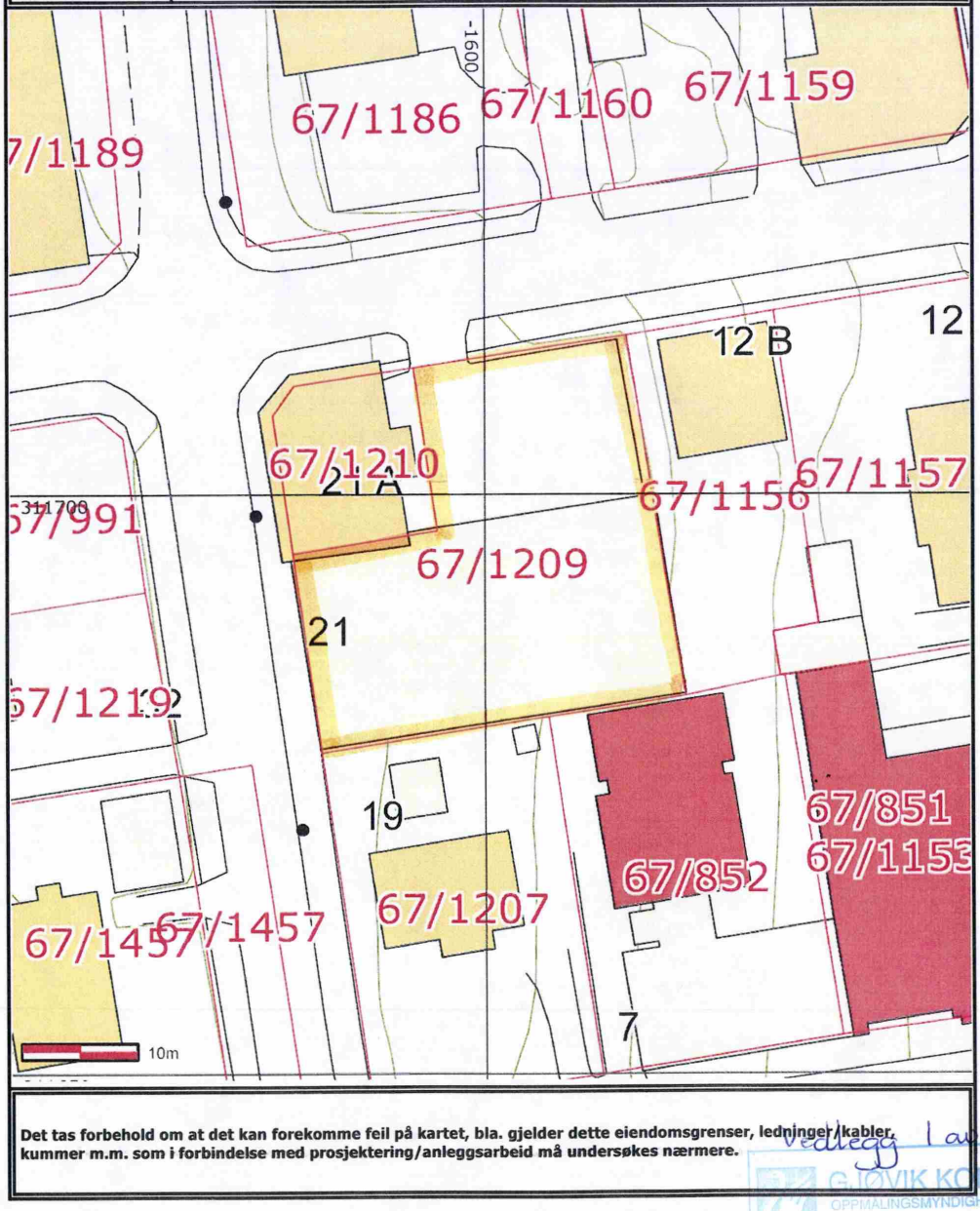
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Utskrift

Side 1 av 1

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 1209	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: ØVRE TORVGATE 21			
Hjemmelshaver:	SAGSTUEN EIENDOM AS			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 23/11-2006 Sign:			Målestokk 1:500



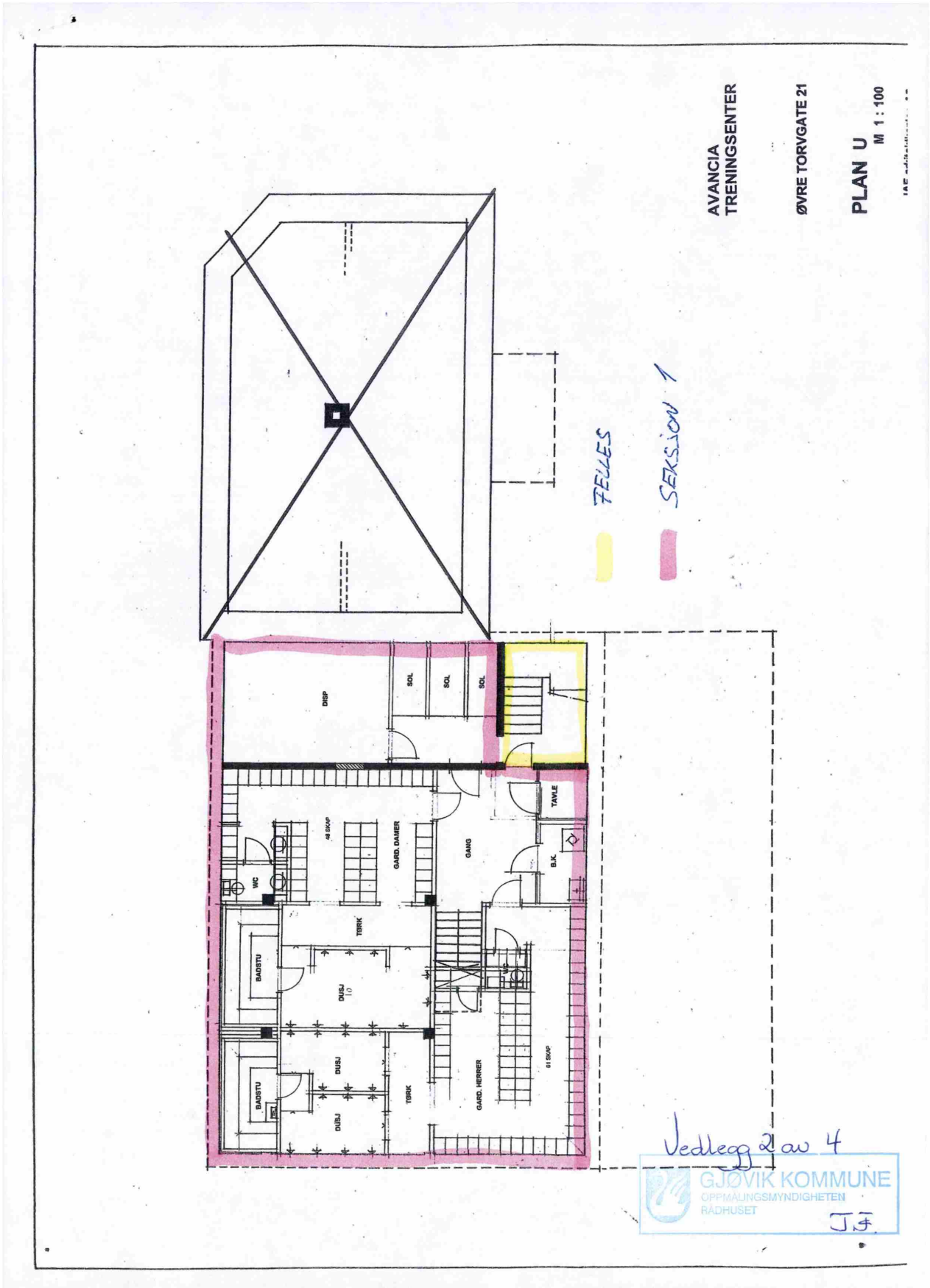
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

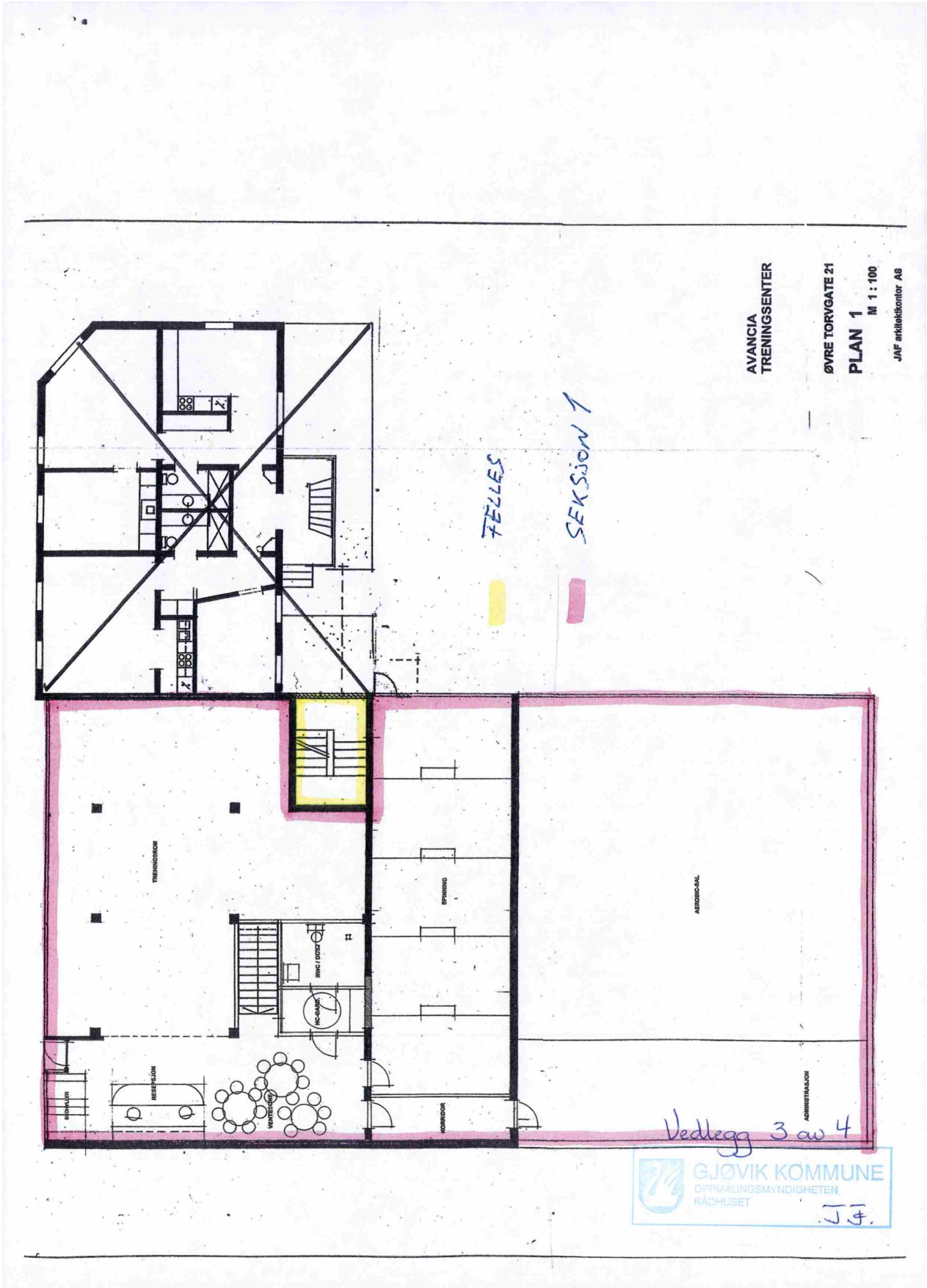
Vedlegg 1 av 4

GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
RÅDHUSET

J.F.

http://193.75.93.76/oppland/Content/printDynaLeg.asp?Left=-1640.7649967749998&... 23.11.2006


AVANCIA
TRENINGSENTER
ØVRE TORVGATE 21
PLAN U
M 1 : 100
FELLES
SEKSJON 1
DISP
SOL
SOL
SOL
TAVLE
B.K.
GANG
GARD. DAMER
48 SKAP
WC
TØRK
BADSTU
DUSJ
DUSJ
DUSJ
BADSTU
TØRK
GARD. HERRER
61 SKAP
Vedlegg 2 av 4
GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
RÅDHUSET
J.F.


AVANCIA
TRENINGSENTER
ØVRE TORVGATE 21
PLAN 1
M 1 : 100
JAF arkitektkontor AS
FELLES
SEKSJON 1
TRENINGSROM
SPINNING
AEROBIC-SAL
RESEPSJON
GARDEROBE
KORRIDOR
ADMINISTRASJON
Vedlegg 3 av 4
GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
RÅDHUSET
JF.


ØVRE TORVGATE 21
PLAN 2
M 1 : 100
JAF arkitektkontor AS
FELLES
SEKSJON 2
SEKSJON 3
EI-60
SOV.
BAD
SOV.
STUE
KJ.
GARD.
SOV.
BAD
BAD
KJ.
STUE
Vedlegg 4 av 4
GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
RÅDHUSET
J.F.

TINGLYST
27 JAN. 2003
TOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 629

TINGLYSNING AV PARKERINGSPLASSER

Det tinglyses herved at eiendommen 67/1209 i GJØVIK kommune eier 5 parkeringsplasser på eiendommen 67/1156 i GJØVIK kommune.

Gjøvik, 27.01.03

Doknr: 629 Tinglyst: 27.01.2003 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sagstuen Eiendom AS
v/Sondre Sagstuen

Rett kopi bekreftes
Sign.:
Toten tingrett

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet Johnsrud & CO AS	
Adresse:	
Postboks 194	
Postnummer: 2302	Poststed: Hamar
Fødselsnr./Org.nr. 985 223 122	Ref.nr. 9264/lbp

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 40867 Tinglyst: 12.01.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kvartal 10 AS	996 263 509

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3407	Gjøvik	67	1156		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3407	Gjøvik	67	1210		1,2,3,4
3407	Gjøvik	67	1209		1,2,3

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
10/11-22	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eierne av gnr. 67 bnr. 1210 seksjonsnumrene 1,2,3,4 i Gjøvik kommune har rett til å benytte hver sin parkeringsplass på gnr. 67 bnr. 1156 - totalt 4 parkeringsplasser.

Eierne av gnr. 67 bnr. 1209 seksjonsnumrene 2,3 i Gjøvik kommune har rett til hver sin parkeringsplass på eiendommen gnr. 67 bnr. 1156 - totalt 2 parkeringsplasser.

Eier av gnr. 67 bnr. 1209 seksjonsnummer 1 (næringsseksjonen) i Gjøvik kommune har rett til 3 parkeringsplasser på eiendommen gnr. 67 bnr. 1156.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

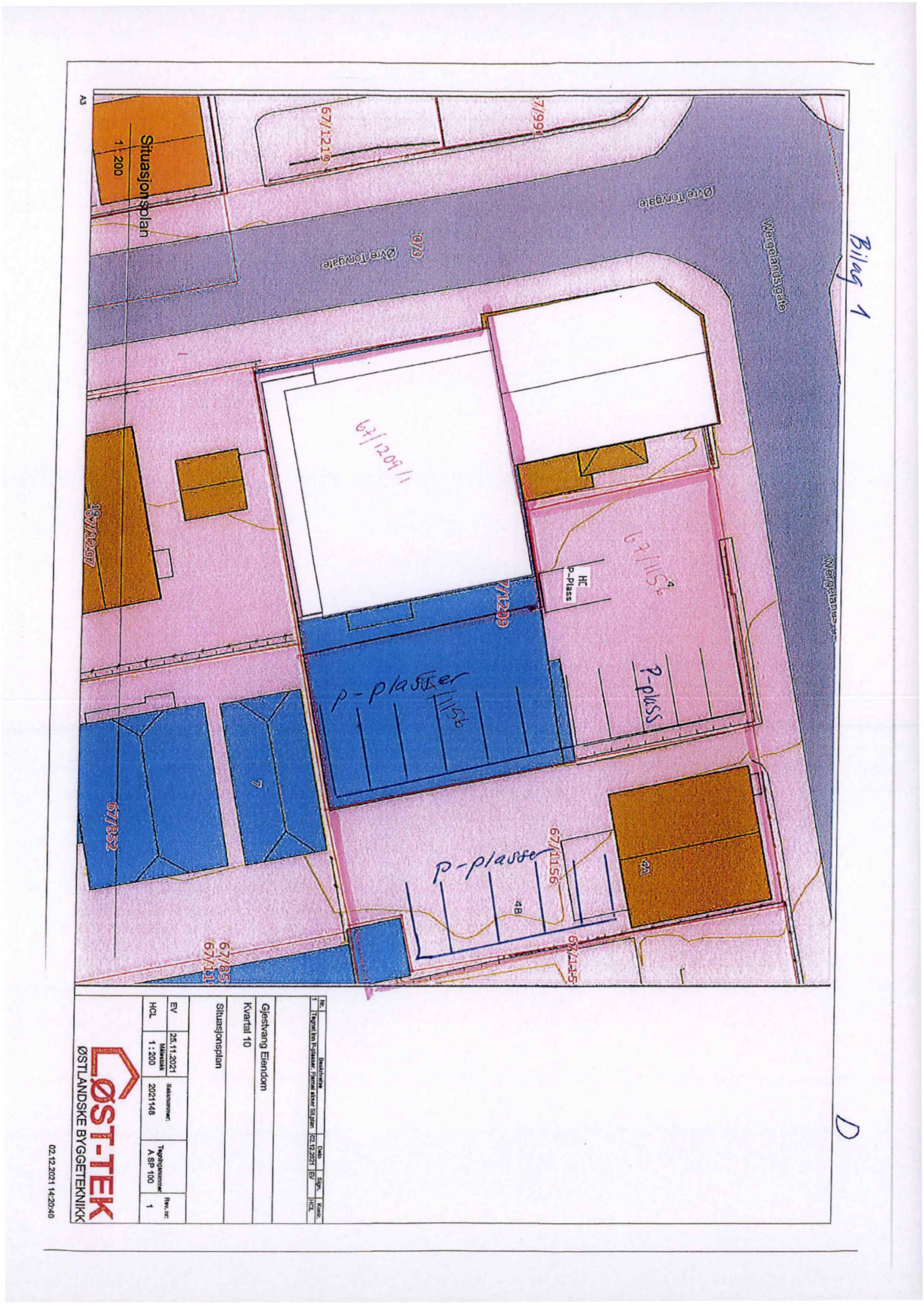
Denne erklæringen kan tinglyses både på gnr 67 bnr. 1209, snr. 1,2 og 3 samt gnr. 67 bnr. 1210, snr. 1,2,3,4, alle i Gjøvik kommune.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Gjøvik, 10/11-22	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

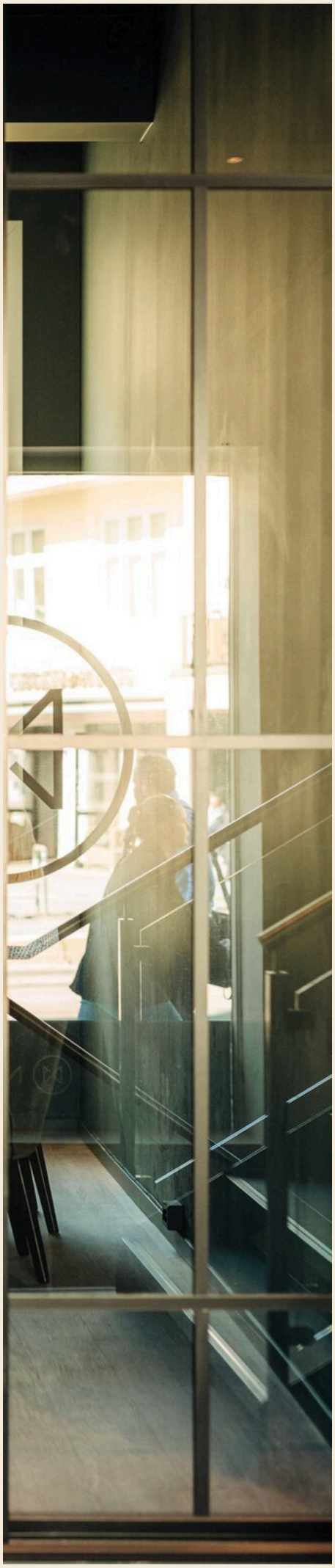

Bilag 1
Situasjonsplan
1 : 200
Øvre Torvgate
Wergelandsgata
67/1219
67/999
67/3
67/1209/1
67/1156
67/1209
67/1207
67/852
67/85
67/1
67/1155
HC P-Plass
P-plass
P-plasser
7
4A
4B
Gjestvang Eiendom
Kvartal 10
Situasjonsplan
ØST-TEK
ØSTLANDSKE BYGGETEKNIKK
Målestokk 1 : 200
Dato 25.11.2021
Tegningsnummer A.SP 100
Rev.nr 1
02.12.2021 14:20:40

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0017/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Torvgate 21 2821 GJØVIK
Matrikkel: Gnr 67, bnr 1209, snr 2 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Camilla Lindstad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
c.lindstad@nordvikbolig.no
909 15 649