

Øvre Ulsrud 7



Velkommen til

Øvre Ulsrud 7



Salgsoppgaven produsert 26. september 2025

ØVRE ULSRUD

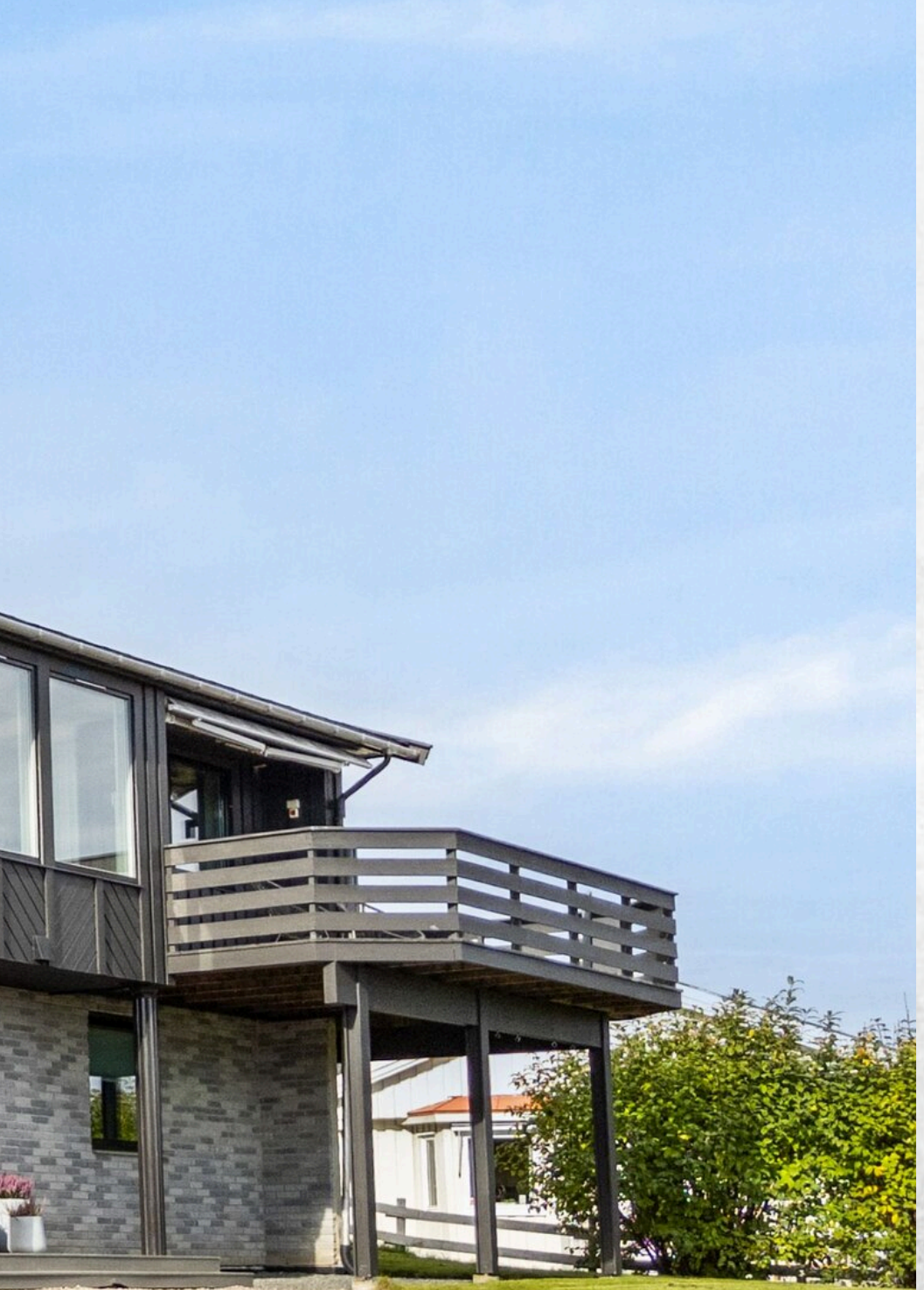
Høyt og fritt beliggende utsiktseiendom med nyere bad og kjøkken.
Fine uteplasser, hage og garasje. Gode solforhold.

Prisantydning	5 590 000,-
Omkostninger	141 100,-
Totalpris	5 731 100,-
BRA-i	205 kvm
Totalt BRA	287 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1977

Ansvarlig megler	Henning Huse
Telefon	455 19 750
E-post	h.huse@nordvikbolig.no
Megler	Marthine Hagen
Telefon	900 65 902
E-post	marthine.hagen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Øvre Ulsrud 7 - Pen og oppgradert bolig i Øvre Ulsrud med flott utsikt i flere himmelretninger. Fine uteplasser på flere sider, bruksvennlig hage, pent opparbeidet gårdsplass med dobbelgarasje. Kort veg til barnehage, skoler, marka m.m.

Høydepunkter:

- Oppgradert bolig både utvendig og innvendig.
- Stor flott stue med nydelig utsikt, malt i moderne avstemte farger og med rentbrennende peisovn.
- Fine solrike uteplasser i flere himmelretninger.
- Delikat og sosialt kjøkken fra 2021.
- 3/4 soverom, stue i underetasje benyttet som master bedroom.
- Pent bad, separat toalettrom og funksjonelt vaskerom med garderobeløsning.
- Stor garasje med to plasser og god lagringsplass.

Arealer og innhold

BRA-i:	205 kvm
BRA-e:	82 kvm
Totalt BRA:	287 kvm
TBA:	46 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 107 kvm. Entré, soverom, stue, teknisk rom, toalettrom, bad/vaskerom og uinnredet kjellerrom.
Total BRA: 107 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Bad, kjøkken, stue og to soverom.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 46 kvm. Terrassearealer

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 40 kvm. Garasje
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Lagerrom
Total BRA: 42 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Hovedetasje

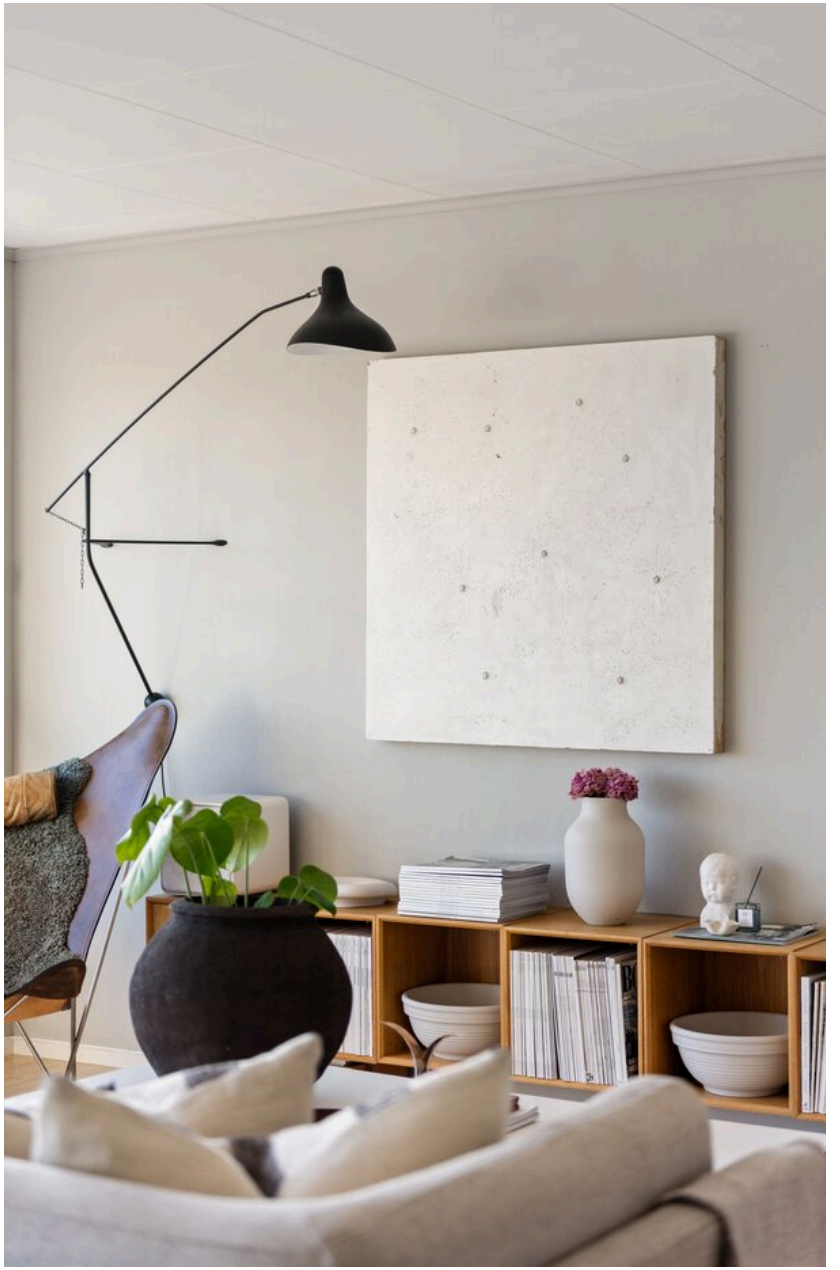


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Underetasje















































































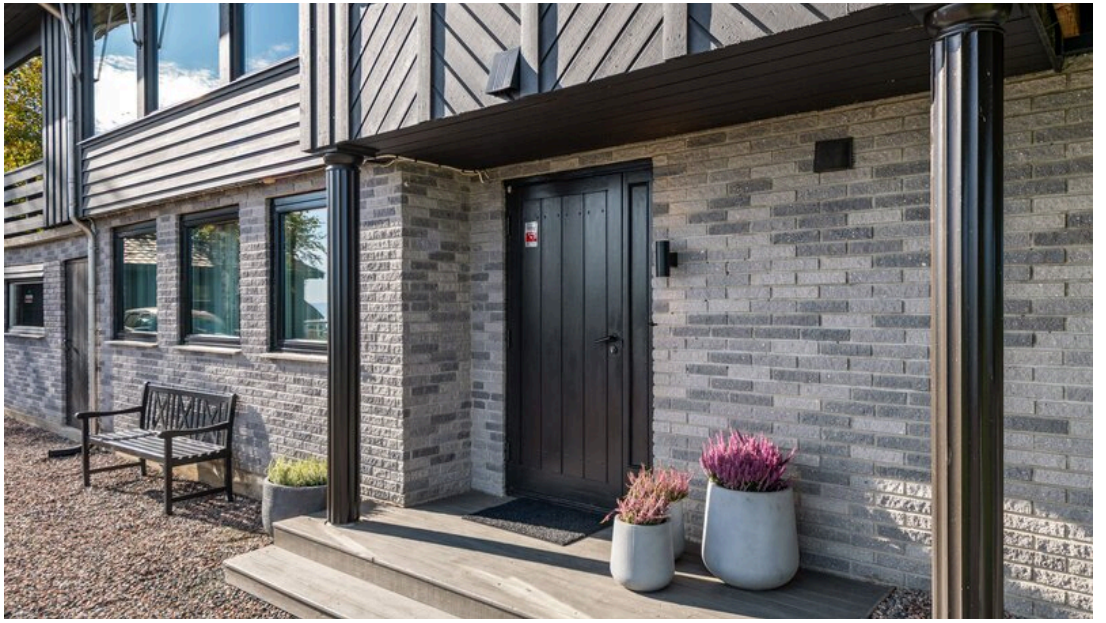


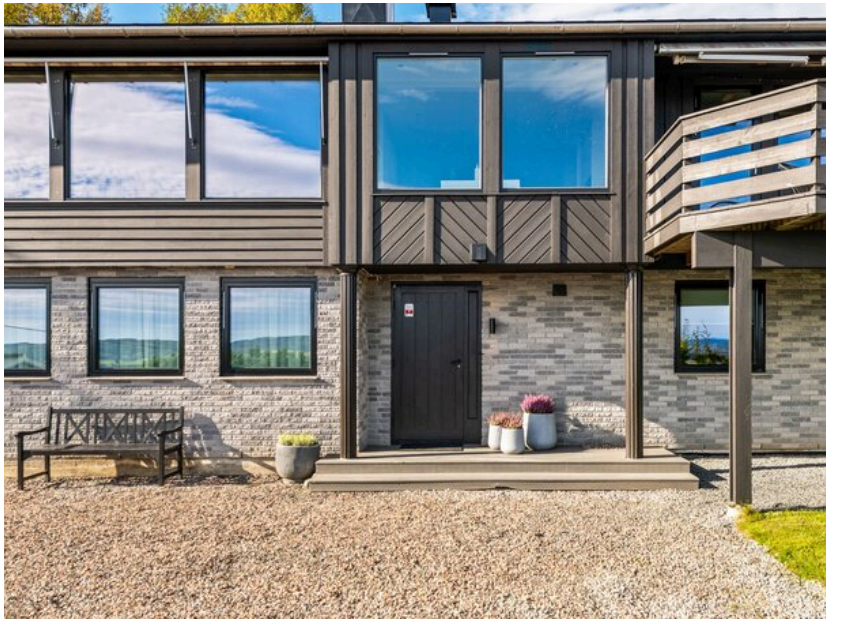






















Informasjon

Øvre Ulsrud 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0088/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80, bnr 24 (ideell andel 1/1) / Gnr 77, bnr 59 (ideell andel 1/11) i Gjøvik kommune

Selgere
Diodor Maxut Bugge
Linn Renate Nygård Bugge

Kjøpesum og omkostninger
5 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
139 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 731 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 750 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1977

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 205 kvm
BRA-e: 82 kvm
Totalt BRA: 287 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 107 kvm. Entré, soverom, stue, teknisk rom, toalettrom, bad/vaskerom og uinnredet kjellerrom.
Total BRA: 107 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Bad, kjøkken, stue og to soverom.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 46 kvm. Terrassearealer

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 40 kvm. Garasje
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Lagerrom
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde underetasje 224cm med forbehold om lokale avvik.
Takhøyde 1.etg 238cm, noe nedsenket himling over kjøkken og forbehold om lokale avvik.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger tegninger men disse har avvik fra dagens bruk. Tilbygget karnapp tilhørende kjøkken over inngangsparti og terrasse er ikke omsøkt/godkjent.

Garasje
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Solforhold

Meget gode solforhold dagen igjennom via uteplasser rundt om på eiendommen.

Innhold

1.etasje
Bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Utvendige terrassearealer.

Underetasje
Entré, soverom, stue, teknisk rom, toalettrom, uinnredet kjellerrom og bad/vaskerom.

Garasje
To garasjeplasser i underetasje og lagringsrom i 1.etasje.

Standard

Entré
Vindfang og romslig hall med trappegang. Garderobeløsning i nisje med plassbygget avhenging av tøy og skohylle. Ellers god plass til ønskede gangmøbler for oppbevaring. Det er skiferbelagt gulv i vindfang og hall.

Stue
Stor og luftig stue i hovedetasjen med flere soner og gode innredningsmuligheter. Store vindusflater med nydelig utsikt og godt med dagslys inn. Stuen er malt i moderne avstemte farger. God plass til stor spisestue, salong sone og tv-stue. Fra tv-stue er det utgang til overbygget terrasse via skyvedør. Det er rentbrennende peisovn og etasjeovn i stuen. Stue/soverom i underetasje med murt peis, romslig rom med gode møbleringsmuligheter.

Kjøkken
Herlig sosialt kjøkken i åpen løsning til stue delen med fire sitteplasser på kjøkkenøy. Kjøkkenet er fra 2021 og har slette moderne og minimalistiske fronter. Hvit laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer, koketopp og ventilator i kjøkkenøy. Flott utsikt fra kjøkkenet med utgang til balkong.

Bad, wc og vaskerom
Lyst og innbydende bad i hovedetasjen med baderomsplater på vegger. Badet har vegghengt toalett og dusjhjørne med buede dusjdører. Romslig og plassrik todelt innredning. Heltrukket servant med underskap- og skuffer. Servantskap med speil og tilhørende belysning. I tillegg er det høyskap med ekstra oppbevaringsplass.

Praktisk separat toalettrom i tilknytning til entreen i underetasje. Toalettrommet har servantskap, speil på vegg og gulvmontert toalett.

Romslig vaskerom og kombinert teknisk rom i underetasjen. Godt med oppbevaringsplass til tøy i garderobeløsning. Benkeanordning med vaskemaskin under. Utslagsvask, og bereder er plassert i rommet.

Soverom
Boligen innehar tre soverom, to i 1.etasje, et i underetasjen og stue i underetasjen er også p.t benyttet som soverom.
Rommene er lyse, fine og med gode størrelser. Møbleringsvennlige og plass til det du trenger.

Lagring
Det er lagring på rom i underetasje og godt med lagring i garasjerom.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i kobber og plast(rør-i-rør). Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert på bod i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liters kapasitet. Synlige avløpsrør i plast.
Hovedvannledning er fra 2025.

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk på kjøkken.

El-anlegg med automatsikringer, nyere anleggg. Åpent og skjult ledningsnett.
Elbil-lader installert i 2022.

Generelle materialvalg
Innvendige himlinger med gips og himlingsplater. Gulv med fliser og laminat.
Vegger med gips/slette plater, panel og panelplater.

Malt tretrapp mellom etasjene. Innerdører med ulik utførelse.

_____

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:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd. Skadet nedløp, antageligvis fra gravearbeider i forbindelse med drenering. Frostskadet nedløp, sprukket opp på bakside.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer,
dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Utvendig > Dører
Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Innvendig > Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ved etasjeovn er det montert fotlist i sone med krav
om ubrennbart.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist skader på innredning. Noe slitasje/svelling på innredning.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Vannledninger er ikke tilknyttet skap der lekkasjevann ledes til sluk. Det er delvis kobberrør og plast rør i rør vannledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2
Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i
muren. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Parkering

Parkering i dobbel garasje med plass til to biler. Ellers gode parkeringsmuligheter på egen gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Tilbygget garasje i u.etg med veranda og tak over - 1979.
Tatt med del av veranda til stue - 1991.
Bygget ut kjøkken med karnapp over inngangsparti - 2000.
Ny taktekking - 2013.
Nytt bad og diverse overflater - 2013.
Nytt kjøkken - 2021.
Skiftet vinduer på stue - 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: Bad i 2. etasje: Ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier skal badet være totalrenovert i 2013, med arbeid utført av Amundsen Rør, Byggmestrene Braathen & Brenden, og Mjøselektro/Ståle Engen.

Vi har imidlertid i ettertid fått opplyst at renoveringen ble gjennomført i 2011. Vaskerom i 1. etasje: Vaskerommet er fra byggeåret 1977. Nyere varmtvannsbereder, vask ny 2025. Toalett i 1. etasje: Toalettet er i hovedsak fra byggeåret, men det ser ut til at tidligere eier har skiftet panel på veggene i nyere tid. Toalettet er av nyere dato, og vask med underskap er ny i 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: Oppland Tak og Fasade AS: Nytt shingeltak 2020, samt pipebeslag. (reklamasjonsak)

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Dreneringsarbeid ble utført av HIO Anlegg AS høst 2018. I forbindelse med arbeidet ble eksisterende masser og rør gravd opp. Det ble lagt 5 cm isolasjon på tre yttervegger under bakkenivå, samt installert drensrør langs boligens bakside og ned langs begge kortsider. Det ble også lagt fiberduk klasse 2 som skille mellom rene og urene masser, før det ble fylt på med ny masse rundt og over rørene. Drenering på fremside av bolig antatt fra byggeår.

- 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: Det er etablert nytt elektrisk opplegg på kjøkken, soverom i 2. etasje og soverom i 1. etasje, utført av Hveem Elektro AS. Ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier er det tidligere utført arbeid på det elektriske anlegget, herunder installasjon av automatsikringer av Mjøselektro. Det er ukjent når dette arbeidet ble utført, men det skal ha skjedd før 2016. I forbindelse med elektrisk arbeid på kjøkkenet i 2021, ble sikringsskapet utvidet av Hveem Elektro AS.

- 4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Det elektriske anlegget ble kontrollert i august 2025. Følgende avvik ble registrert: Manglende jording på nye vannrør og stoppekran installert i 2025. Manglende lokk på en sikringsboks i garasjen. Avvikene er utbedret av Hveem Elektro AS.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hveem Elektro AS

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjøvik Maskindrift AS /Rørlegger Tor Andreas Olsen- utskifting av stikkledninger. Det er utført utskiftning av stikkledninger for vann fra privat vei Øvre Ulsrud og inn til boligen. I tillegg er det lagt nye drensrør og avløpsrør fra gammel septiktank 1m fra huset og ut til privat vei. Det er lagt varmekabler langs stikkledning.

- 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. Eventuell kommentar: Ifølge salgsoppgave, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema fra tidligere eier (2016), er følgende ombygginger og endringer utført: 1989: Tidligere garasje ble innredet som del av boligen. 1994: Del av veranda ble innlemmet i stuen. 2000: Kjøkken og veranda ble utvidet. Det foreligger lite dokumentasjon på det utførte arbeidet. Vi har ikke kunnskap om hvorvidt nødvendige søknadsprosesser overfor kommunen er fulgt.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier ble det gjennomført radonmåling av Gjøvik kommune i 2013.

Det er oppgitt at målingen var "ok", men vi har ingen dokumentasjon som viser faktisk måleresultat.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja. Beskriv: Det er noe dårlig trekk i ildsted/pipe midt i boligen. Mansjetten på vedovn er noe skjev og etasjeovn mangler en liten del som justerer luftinntaket.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Fuktmerker innertak garasje, avskalling betongdekke på veranda (ytterst mot trapp)

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: I garasje er det en riss i muren og ved kjellervindu på baksiden av bolig har det vært en sprekk/riss, men den ble tettet i 2023, sprekk/riss i uinnredet kjellerrom.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Rørbrudd på stikkledning i 2025. I den forbindelse ble det utført følgende arbeid av Gjøvik Maskindrift AS: VA-grøft med nedlegging av kloakkledning PVC-rør 110 mm, overvannsledning PVC-rør 110 mm, elvestad varmekabel 32mm. Rørene ble lagt fra bolig til påkoblingspunkt i privatvei, bunn og grøft avrettet og fundamentert med egnede masse, kloakk og overvann lagt separat, elvestad kabel lagt med beskyttelse merking i grøft, tilbakefyll utført med egnet omfyllingsmasser og komprimering. Innmåling og ferdigmelding er innsendt til Gjøvik kommune av utførende Rørleggermester Tor Andreas Olsen AS.

- 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. Ja. Beskriv: I forbindelse med renovering av kjøkken ble det oppdaget noe muselort i himling, men ingen skader. Ellers ble det fanget en mus på loftet for 2 år siden.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra 12.10.2016 - utført av Takstcon AS v/ Amund Forset.

- 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? Tidligere målt boligareal er oppgitt i salgsoppgave/tilstandsrapport fra 2016.

- 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. Eventuell kommentar: I 2024 ble foreningen Øvre Ulsrud Veilag opprettet med formål å ivareta daglig drift og vedlikehold av veien Øvre Ulsrud. Foreningen har ansvar for blant annet brøyting, grusing, og utbedring av veien. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom medlemmene i henhold til vedtektene. Veien er planlagt utbedret i 2025, og kostnaden er foreløpig fastsatt til kr 106 250. Det er full dekning for beløpet på veilagets konto, og Øvre Ulsrud nr. 7 har betalt sin andel. Styret har opplyst at årsavgiften fra og med neste år vil være ca. kr 500–600 per husstand, og skal dekke løpende vedlikehold som grusing og brøyting.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei. Eventuell kommentar: Kjøkkenrom renovert i 2021: Det ble installert nye vinduer, gipsvegger, varmekabler i gulvet og elektrisk anlegg lagt skjult i vegg. Arbeidet ble utført av: Hveem Elektro AS (elektrisk arbeid) Murmester Stian Svartbekk AS (murarbeid) Tømrer Espen Østvold AS (tømrerarbeid) Kjøkkeninnredning fra IKEA. Kjøleskap og komfyr er fra 2011. Soverom i kjeller (2022 /2023): Mindre soverom i kjeller er pusset opp, delvis ved egeninnsats i 2022/2023. Det er skiftet vindu, etterisolert, og lagt gipsplater samt Pergo-laminatgulv. Varmekabler i gulvet er installert av Hveem Elektro AS, og avretting er utført av Murmester Stian Svartbekk AS. Større soverom i 2. etasje (2023/2024): Rommet er pusset opp, delvis ved egeninnsats. Egeninnsatsen omfatter innsetting av vindu og dør, etterisolering, sparkling og maling. Montering av gipsplater og stendere er utført av G & T Bygg AS, og elektrisk arbeid er utført av Hveem Elektro AS. Vinduer på mindre soverom i 2. etg og kjellerstue er byttet ved egeninnsats. Det samme gjelder legging av pergo-laminatgulv. Realsameie i eiendom 77/59, eierandel 1/11.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Mjøsbygg AS

Byggemåte

Bolig oppført i 1977over to etasjer, tilbygget og modernisert i flere omganger. Oppført trekonstruksjoner med antatt grunnmur i betong. Boligen har stående og liggende utvendig kledning. Mønet skråtak, tak er tekket med asfaltshongel fra 2020. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Pipe med ildsted i begge etasjer. Malte trevinduer med 2-lags energiglass fra byggeår, 2005, 2023 og 2025.

Terrasse med konstruksjoner og overflater i treverk, på støpte pilarer.

Garasje oppført i 1982 med støpt første etasje, gruset gulv og støpt etaskeskille. Andre etasje i bindingsverkkonstruksjober med utvendig liggende trekledning. Mønet saltak i trekonstruksjoner, tekket med matallplater. To leddporter med elektrisk åpning i underetasjen, det er montert elbil lader.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Eiendommen kan fritt leies ut i sin helhet etter gjeldende regler.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring. Det er panelovner på enkelte rom og varmepumpe i stue i 1.etasje.

Det er peisinnsats i kjeller, etasje ovn på stue i 1.etasje og rentbrennende peisovn.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 960,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann og avløpsgebyrer: kr. 16608,-

Renovasjon: kr. 4312,-

Feiegebyr: kr. 1040,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Det må alltid påregnes kostnader til strøm, tv, internett, forsikringer, snøbrøyting, vedlikehold og moderniseringer.

Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

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

Eiendomsskatt

Kr 8 820,- pr. 01.01.2024

Eiendomsskattetakst: kr. 2.205.500,- utgjør en eiendomsskatt på kr. 8820,-

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Gjøvik kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 800 364,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 201 457,- pr. 2024

Formuesverdien er beregnet med Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF Forsikring
Polisenr: 3614119

TV/Internett/Bredbånd

Fibernett.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 081 kvm (Eiertomt)
Tomten er skrånet med flate terrasserte partier, østvendt tomt med gode utsiktsforhold. Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og noe beplatninger. Frittliggende dobbel garasje. Generelt godt med parkeringsmuligheter på egen tomt.

Adkomst

Avkjøring fra Trondhjemsvegen og inn på Stensjordvegen. Følg Stensjordvegen til vegen deler seg mot venstre og følg så Øvre Ulsrud.
Eiendommen ligger som fjerde hus på venstre hånd.

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger på Ulsud i nordre bydel ab Gjøvik, et eldre og godt etablert boligområde i mellom Bjørnsveen og Bråstadelva.
Området består hovedsakelig av eneboliger og noe flermannsboliger.

Det er kort veg med bil til Gjøvik sentrum, CC kjøpesenter og alle sentrumsfasiliteter.

Mjøsutsikt i barnevennlige omgivelser, kort vei til marka, barnehage i umiddelbar nærhet, og gangveg til barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass "Ulsrudfeltet" med linje 410,412, 423 og 424 - 500 meter.
Gjøvik stasjon med tog og bussforbindelse - 4,6km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1,5 time med bil.

Skoler og barnehager

Monssveen barnehage (1-5år) - 300 meter.
Lissomskogen barnehage (1-5år) - 2,7km.
Fredheim skole (1-7kl) - 1,2km.
Bjørnsveen ungdomsskole - (8-10kl) - 1,1km.
Gjøvik VGS - 2,8km.

Coop prix på Tranberg - 5 min med bil.
Rema 1000 Gjøvik stadion - 5 min med bil.

Tranberghallen - 10 min gange.

SKOLEKRETS 5-FREDHEIM

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:
Det foreligger innflyttingstillatelse datert 15.02.1977.

Enebolig, påbygg og garasje har status som "tatt i bruk" i matrikkelen.

Byggemeldte tegninger:
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger tegninger men disse har avvik fra dagens bruk. Tilbygget karnapp tilhørende kjøkken over inngangsparti er ikke å finne omsøkt.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei, offentlig vann og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Kommuneplanens arealdel (KP)
Navn: 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032.
Formål: Bebyggelse og anlegg, Nåværende boligbebyggelse.

Bestemmelsesområde
Støysone: Gul sone iht T-1442.
Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur.
Vedtaksdato: 29.10.2020, endringer godkjent 14. september 2023.

Merknad:
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.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/80/24:
20.07.1976 - Dokumentnr: 6213 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:80 Bnr:1

15.02.2012 - Dokumentnr: 133974 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0502 Gnr:77 Bnr:48

01.01.2020 - Dokumentnr: 386021 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:80 Bnr:24

14.05.2025 - Dokumentnr: 536207 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

3407/77/59:
20.07.1976 - Dokumentnr: 6213 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:80 Bnr:1

15.02.2012 - Dokumentnr: 133974 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0502 Gnr:77 Bnr:48

01.01.2020 - Dokumentnr: 386021 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:80 Bnr:24

14.05.2025 - Dokumentnr: 536207 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Feiing og tilsyn
Siste status for tilsyn: 26.03.2021, utført.
Siste status for feiing: 10.10.2022, utført.
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger.

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

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 overtakelsen.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil.

Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 47 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 200,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 875,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 19 900,-

Samlet skal selger betale kr. 135 665,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. oktober 2025

Ansvarlig megler

Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

Ansvarlig megler

Marthine Hagen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90065902

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren.

Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Øvre Ulsrud 7

Øvre Ulsrud 7

Nabolaget Hunn - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 325 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ... 314 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	5 min 2.8 km
Raufoss videregående skole 450 elever	21 min 16.7 km

Offentlig transport

Ulsrudfeltet Linje 410, 412, 423, 424	6 min 0.5 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	5 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

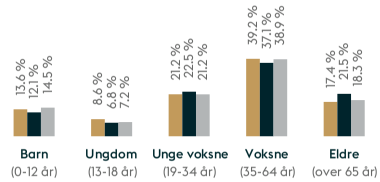
Barnehager

Monssveen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Lissomskogen barnehage (1-5 år... 66 barn	4 min 2.7 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	5 min
Rema 1000 Gjøvik Stadion	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hunn	1 625	821
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Bjørnsveen ungdomsskole	12 min
Tranberg idrettshall	13 min
MOVA CC Gjøvik	5 min
Trento Gjøvik	5 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig

Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 80, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22571-1001 **Referansenummer:** MF4381

Foretak: MJØSBYGG AS **Takstingeniør:** Håkon Brenner Lysen

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.

Mjøsbygg

Mjøsbygg AS ble etablert i 2022 som et eget selskap utskilt fra BLH Gruppen. Vi har over 15 års erfaring fra eiendomsutvikling og byggeledelse gjennom samme konsern, og har vært godkjent i NITO Takst siden 2015. Vår takstfaglige kompetanse bygger på solid praktisk erfaring fra hele byggeprosessen – fra prosjektering til ferdigstillelse. Vi tilbyr nøyaktige og pålitelige vurderinger med god kjennskap til både tekniske forhold og det lokale markedet.



Rapportansvarlig

Håkon Brenner Lysen
Uavhengig Takstingeniør
haakon@mjosbygg.no
924 09 019

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.

Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80 - Bnr 24
3407 GJØVIK

MJØSBYGG AS
Hunnsvegen 34
2819 GJØVIK

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Skrånet østvendt tomt med god utsikt

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig i 2etasjer og frittstående 2etg garasje med innkjøring i sokkel.

BEBYGGELSEN:
Bolig med BRA-i på 207 m² over 2 plan.
Terrasse/Veranda mot øst og sør
Garasje/Uthus med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:
Boligen er fra 1977 og tilbygd/ombygd/modernisert i flere omganger.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1081 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Forutsetning enebolig.
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbok utskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus og lignende er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen på områder er svært begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Ved måling/indikasjoner av fukt er Protimeter MMS brukt.
Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Mjøsbygg AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelses nivå i denne rapporten.

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

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Asfaltshingel, nytt i 2020 i følge eier.Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall
Stående og liggende kledning
Mønet skråtak Adkomst til loft fra luke. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.
Malte trevinduer med 2 og 3 lags energiglass.
Ytterdør fra byggeår
Veranda med utgang fra stue er støpt dekke som mangler membran. Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.
Veranda med utgang fra kjøkken med konstruksjoner og overflater i treverk på støpte pilarer, noe teleskade ved en pilar.

INNVENDIG Gå til side

I hovedsak malte flater
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Tidligere garasje som del av boligen har støpt dekke
Radon - eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI.
Peisinnsats i kjeller. I stue peis fra 2017 og en eldre etasjeovn.
Feieluke i kjeller og i stue.
Piper er beslått over tak.
Hulltaking i betong med fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette er måling på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.
Normal brukslitasje, overflateavvik er ikke kontrollert.
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.
Plastsluk med klemring fra byggeår.
Vinylg gulv og baderomsplater på veggene
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, overskap speil og belysning.
Vegghengt servant. Dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.
Ventil i himling.
Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Bad/vaskerom i kjeller fra byggeår med vinyl gulv og tapet på vegger. Skyllekum og opplegg for vaskemaskin

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2021 med glatte fronter og laminat benkeplate.
Ventilator integrert i koketopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom i kjeller fra byggeår, modernisert med nyere sanitær utstyr og malte plater på veggene. Ikke varmekabler i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Delvis kobber og plast, rør i rør.

Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80 - Bnr 24
3407 GJØVIK

MJØSBYGG AS
Hunnsvegen 34
2819 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

Hovedvannleding fra 2025
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod kjeller.
Synlige avløpsrør i plast
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken
Ca 200 liters varmtvannstank
Luft til luft varmepumpe i stue fra 2012
63 hovedsikring
Automatsikringer.
elbillader installert i 2022

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig flere steder.
Forstøtningsmur av naturstein mellom garasje og hus
Tomten er flat og skrånet, noe terrassert.
Gruset gårdsplass opparbeidet i 2025.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

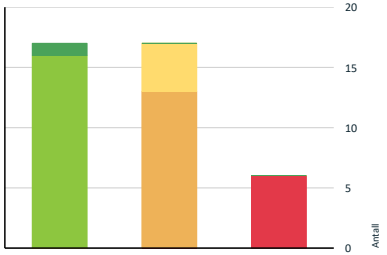
Det foreligger tegninger men disse har avvik fra dagens bruk. Tilbygget karnapp tilhørende kjøkken over inngangsparti og terrasse er ikke å finne omsøkt. .

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

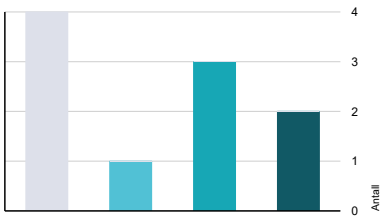
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Må montere rekkverk på begge sider av trapp

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater malt og ny vask 2025

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80 - Bnr 24
3407 GJØVIK

MJØSBYGG AS
Hunnsvegen 34
2819 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.
Skadet nedløp, antageligvis fra gravearbeider i forbindelse med drenering.
Frostskadet nedløp, sprukket opp på bakside.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ved etasjeovn er det montert fotlist i sone med krav om ubrennbart. Etasje ovn mangler del for lufting.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Noe slitasje/svelling på innredning.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Vannledninger er ikke tilknyttet skap der lekkasjevann ledes til sluk. Det er delvis kobberrør og plast rør i rør vannledninger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er på bad kun naturlig ventilasjon igjennom ventil i himling.
Luftbehandlingsanlegget tilfredsstiller ikke dagens krav til inneklima, men de forskrifter som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Utstyret er ikke funksjons testet.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. For det meste innkledd på innsiden og begrenset mulighet for inspeksjon. Fasade mur har sprekker, anbefaler å følge med på videre utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80 - Bnr 24
3407 GJØVIK

MJØSBYGG AS
Hunnsvegen 34
2819 GJØVIK

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår bortsett fra at det er skiftet noen vinduer. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Mjøsbygg AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

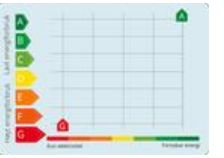
Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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



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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Garasje i uetg med veranda og tak over
1991	Tilbygg	Tatt med del av veranda til stue.
2000	Tilbygg	Bygget ut kjøkken med karnapp over inngangsparti og veranda.
2011	Modernisering	Nytt bad og diverse overflater
2013	Modernisering	Ny taktekking
2018	Modernisering	Ny drenering 3 sider
2020	Modernisering	Asfalt shingel og pipe beslag
2021	Modernisering	Nytt kjøkken
2023	Modernisering	Mindre soverom i kjeller er oppusset, blant annet ved egeninnsats i 2023. Det er skiftet vindu, etterisolert og lagt gipsplater og laminat gulv. Hveem Elektro, har lagt varmekabler i gulv, Avretting utført av Stian Svartbekk.
2023	Moderinisering	Større soverom i 2. etg 2023/2024 oppusset, blant annet ved egeninnsats: Egeninnsats innsettelse av vindu og dør og etterisolering. Gipsplater og stendere utført av G & T Bygg AS, det elektriske er utført av Hveem Elektro AS.
2025	Modernisering	Skiftet vinduer på stue

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Asfaltshingel fra 2020 i følge eier. Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.
Skadet nedløp, antageligvis fra gravearbeider i forbindelse med drenering.
Frostskadet nedløp, sprukket opp på bakside.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80 - Bnr 24
3407 GJØVIK

MJØSBYGG AS
Hunnsvegen 34
2819 GJØVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er ingen behov for utbedringstiltak, men det bør påregnes ekstra vedlikehold på kledning.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

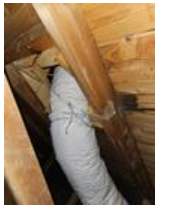
Kaldt loft.
Mønet skråtak Adkomst til loft fra luke. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gjennomføringer i tak bør kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fukt merker.





Fuktmåling i takkonstruksjon uten utslag

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bad: malt trevindu fra 2011, 2-lags energiglass. Balkongdør stue: 1991. Ett vindu ved siden av balkongdør: 2011. Ett vindu ved siden av: 1989. 2 vinduer (avlange) på stue: 1991. Skyvedør veranda: antakelig fra 1991, men ikke datostempel. 3 stk. store vinduer i front, 3-lags aluminium fra 2025. Kjøkken: 2 stk. vinduer og balkongdør fra 2021, 3-lags aluminium. Vindu og balkongdør stort soverom oppe skiftet 2023. Vindu lille soverom skiftet 2023. Kjeller: 1 stk vindu fra 2023 på soverom og 3 stk vinduer på kjellerstue/soverom fra 2023. Alle 3-lags energiglass aluminium. Øvrige vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.



TG 2 Dører

Ytterdører fra byggeår, verandadør på kjøkken fra 2021, skyvedør antagelig fra 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskiftning/fornying bør vurderes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue er støpt dekke som mangler membran, betong har noe avskalling. Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.
Veranda med utgang fra kjøkken med konstruksjoner og overflater i treverk på støpte pilarer, noe teleskade ved en pilar.

Årstall: 1979 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Tekkingen må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 3 Utvendige trapper

Trapp på sørsiden av huset

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Må montere rekkverk på begge sider av trapp

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80 - Bnr 24
3407 GJØVIK

MJØSBYGG AS
Hunnsvegen 34
2819 GJØVIK

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gips og takplater i himling. Himling på kjøkken er fra 2022, Soverom i kjeller pusset opp 2022/2023. Stort soverom 1etg pusset opp 2023/2024



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

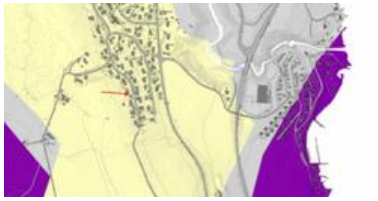
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Tidligere garasjen som del av boligen har støpt dekke

TG 2 Radon

Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Peisinnsats i kjeller. Stue 1etg peis fra 2017 - mansjett mot pipe noe skjev og en eldre etasjeovn - mangler del for lufting.
Feieluke i kjeller og i stue.
Piper er beslått over tak.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ved etasjeovn er det montert fotlist i sone med krav om ubrennbart. Etasje ovn mangler del for lufting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fjerne fotlist og trekke plate på gulv inntil brannmur og pipe





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Hulltaking i betong med fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette er måling på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen.



Fuktmåling i betongvegg mot terreng



Fuktmåling i betong gulv



Fuktmåling i tresvill i uinnredet del kjeller mot gulv

TG 3 Innvendige trapper

Mangler rekkverk på nedre del

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Dører i kjeller fra 2018 dører i 1 etg 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller fra byggeår med vinyl gulv og tapet på vegger.
Skyllekum og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Overflater malt og ny vask 2025

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80 - Bnr 24
3407 GJØVIK

MJØSBYGG AS
Hunnsvegen 34
2819 GJØVIK

Tilstandsrapport

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet har forventet levetid oppnådd og står foran rehabilitering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater og malt himling. Normal bruksslitasje, overflateavvik er ikke kontrollert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinyl gulv. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring fra byggeår

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, overskap speil og belysning.
Vegghengt servant. Dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
Noe slitasje/svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2021 med glatte fronter og laminat benkeplate.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator integrert i koketopp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fra byggeår, modernisert i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Delvis kobber og plast, rør i rør.
Hovedvannleding fra 2025
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Vannledninger er ikke tilknyttet skap der lekkasjevann ledes til sluk. Det er delvis kobberrør og plast rør i rør vannledninger

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80 - Bnr 24
3407 GJØVIK

MJØSBYGG AS
Hunnsvegen 34
2819 GJØVIK

Tilstandsrapport

Det er påregnelig med oppgraderinger/utskiftinger på deler av anlegget. Det er ikke behov for strakstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er på bad kun naturlig ventilasjon igjennom ventil i himling. Luftbehandlingsanlegget tilfredsstiller ikke dagens krav til inneklima, men de forskrifter som
var gjeldene på oppføringstidspunktet. Utstyret er ikke funksjons testet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

63 hovedsikring
Automatsikringer

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Elbillader, kjøkken, soverom oppe og nede.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget ble kontrollert i august 2025. Følgende avvik ble registrert: Manglende jording
på nye vannrør og stoppekran installert i 2025. Manglende lokk på en sikringsboks i garasjen. Avvikene er utbedret av Hveem
Elektro AS.



TG 0 Branntekniske forhold

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.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

Tilstandsrapport

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring. Dreneringsrør fra eldre septik tank til kommunal ledning ny 2025

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betong grunnmur med fasade mur synlig del av kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. For det meste innkledd på innsiden og begrenset mulighet for inspeksjon.
Fasade mur har sprekker, anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Følg med utvikling, ingen umiddelbar kostnad

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmur ved vei

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80 - Bnr 24
3407 GJØVIK

MJØSBYGG AS
Hunnsvegen 34
2819 GJØVIK

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein mellom garasje og hus

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 3 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånet, noe terrassert.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

På oversiden av huset bør det etableres fall mot en dreneringsgrøft/lavbrekk som leder overvann rundt huset. Med fall mot huset kan det samle seg vann på vinterstid mot grunnmur som etter hvert trenger inn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nytt inntak for vann, og avløpsrør fra eldre septik tank som ligger 1m fra husvegg til kommunal i vei.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre tomteforhold

Gruset gårdsplass opparbeidet i 2025.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse
Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.
Bygningen har vedlikeholdsbehov.
Første etasje er støpt. Gruset gulv og støpt dekke i etasjeskillet.
Andre etasje er oppsatt i bindingsverkskonstruksjoner.
Mønet saltak i trekonstruksjoner, tekket med metallplater.
To leddporter med elektrisk åpning i underetasjen.
Det er montert elbil lader.
En rute er observert sprukket.
Fuktmerker i tak innvendig.
Dør med behov for utbedring

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

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Påbygget 2etg

Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80 - Bnr 24
3407 GJØVIK

MJØSBYGG AS
Hunnsvegen 34
2819 GJØVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

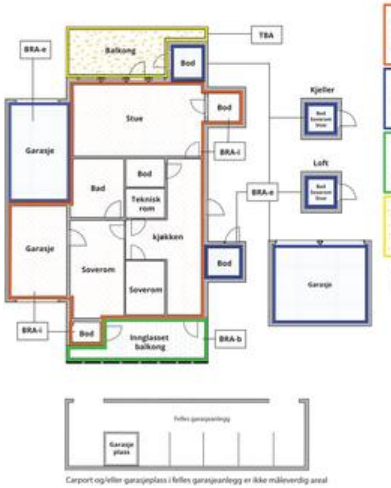
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	107			107	
1 Etasje	98			98	46
SUM	**205**				**46**
SUM BRA	**205**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue, soverom, teknisk rom, toalettrom, uinnredet kjellerrom, vaskerom, hall m/trapp, vindfang		
1 Etasje	Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue m/trapp		

Kommentar

Takhøyde underetasje 224cm med forbehold om lokale avvik
Takhøyde 1etg 238cm, noe nedsenket himling over kjøkken og forbehold om lokale avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger men disse har avvik fra dagens bruk. Tilbygget karnapp tilhørende kjøkken over inngangsparti og terrasse er ikke å finne omsøkt. .

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt kjøkken 2021
Ny vann og kloakk 2025, samt opparbeidelse av gårdsplass
Nye vinduer i kjeller og på soverom i 2 etg. 2023
Tre nye vinduer i stue 2025

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	40			40	

Etasje 1	42			42	
SUM	**82**				
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Garasje		
Etasje 1	Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Enebolig	168	39
Garasje	0	82

Kommentar	
Enebolig	Oppmåling er foretatt ut fra tegninger. Opprinnelige datert 01.03.73 og søknad om tilbygg tegninger datert 11.07.79. Tykkelse på vegger er antatt ut fra byggeår, kan være små avvik.
Garasje	Oppmåling er foretatt ut fra søknad om tilbygg og tegninger datert 29.09.88. Tykkelse på vegger er antatt ut fra byggeår, kan være små avvik.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Håkon Brenner Lysen	Takstingeniør
	Diodor Maxut Bugge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	80	24		0	1081 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Ulsrud 7

Hjemmelshaver
Bugge Diodor Maxut,Bugge Linn Renate Nygård

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig nord for Gjøvik med kort vei til sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Kort veg til skoler og barnehage. Fine friluftsmuligheter i nærområdet og kort avstand til blant annet Fastland friluftsbad, tennishall, Hovde alpinbakke, Gjøvik stadion, Fjellhallen og Røverdalen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger inne i kommuneplanens arealdel

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

I 2024 ble foreningen Øvre Ulsrud Veilag opprettet med formål å ivareta daglig drift og vedlikehold av veien Øvre Ulsrud. Foreningen har ansvar for blant annet brøyting, grusing, og utbedring av veien. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom medlemmene i henhold til vedtektene. Veien er planlagt utbedret i 2025, og kostnaden er foreløpig fastsatt til kr 106 250. Det er full dekning for beløpet på veilagets konto, og Øvre Ulsrud nr. 7 har betalt sin andel. Styret har opplyst at årsavgiften fra og med neste år vil være ca. kr 500–600 per husstand, og skal dekke løpende vedlikehold som grusing og brøyting.

Tinglyst forhold

Realsameie i Gnr. Bnr. 77/59. jf. grunnbok. Eierandel 1/11

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 205 500	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 100 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring	3614119	Fullverdi		13 117

Kommentar

Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80 - Bnr 24
3407 GJØVIK

MJØSBYGG AS
Hunnsvegen 34
2819 GJØVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	05.05.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Ja
Informasjon om vei	12.05.2025	Det må undersøkes hvilke avtaler som gjelder angående brøyting og vedlikehold.	Gjennomgått		Ja
Kommunale gebyrer	12.05.2025	Gebyrer og eiendomsskatt fakturert på eiendommen 2024	Gjennomgått		Ja
Energirapport	12.08.2025		Gjennomgått		Ja
Opprinnelige bygge tegninger	15.08.2025	Datert 01.03.73	Gjennomgått		Ja
Tegninger søknad om tilbygg	15.08.2025	Datert 11.07.79	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	02.10.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Ja
Dokumentasjon på utført arbeid	11.04.2025	Dok på utført VA Gjøvik Maskindrift AS	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	30.09.2025	Vedtak om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	
2	22.09.2025	
3	23.09.2025	
4	23.09.2025	
5	29.09.2025	
6	29.09.2025	
7	01.10.2025	
8	02.10.2025	
9	02.10.2025	

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 prisinterverller. 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 bygningssakkyndige 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 brannstekniske 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.

Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK
Gnr 80 - Bnr 24
3407 GJØVIK

MJØSBYGG AS
Hunnsvegen 34
2819 GJØVIK

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

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 12.05.2025

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK								

Veg

Adkomst til eiendommen
☐ Offentlig
☒ Privat
☐ Ikke opparbeidet veg
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

Kommentar

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

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 12.05.2025

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

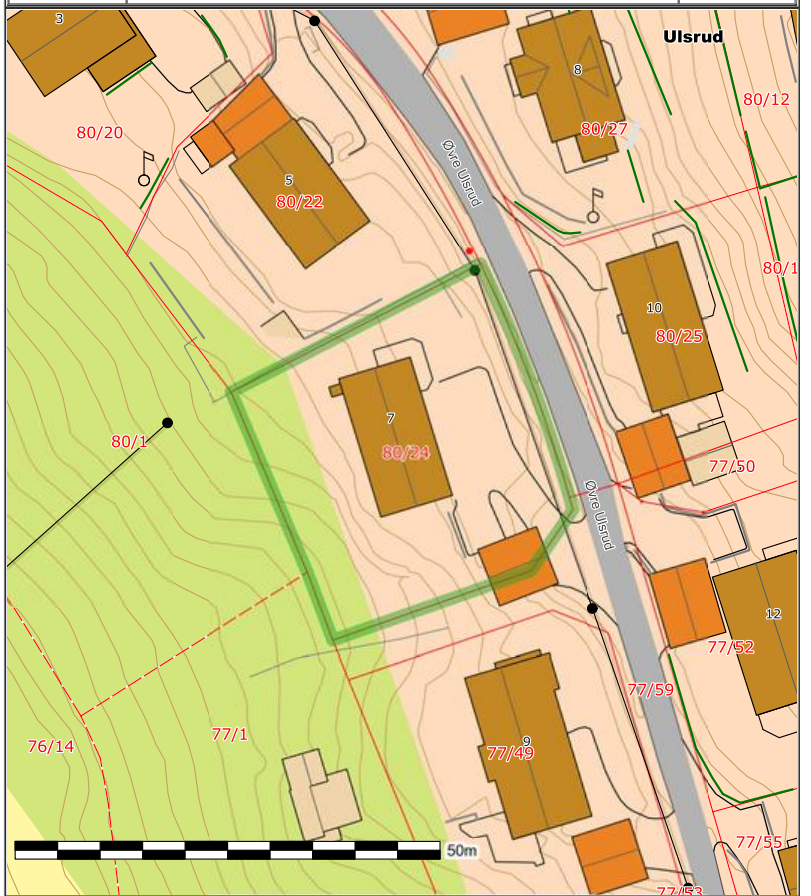
Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	16608,-	
Renovasjon	4312,-	
Feiegebyr	1040,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	8820,-	
Eiendomsskattetakst	2205500,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

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.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	BUGGE DIODOR MAXUT, Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK, med flere			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 5/5-2025 Sign:			Målestokk 1:500

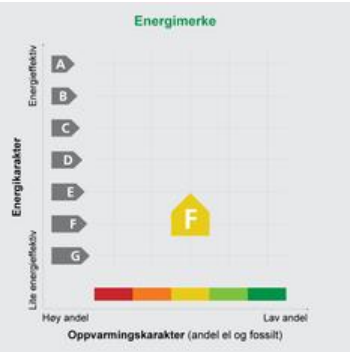


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Øvre Ulsrud 7
Postnr	2825
Sted	Gjøvik
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	80
Bnr.	24
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-711896
Dato	12.10.2016



Eier	Svein Eliassen
Innmeldt av	Nina Hellenæs

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn**

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	208
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Olje Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Oljekamin Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Ulsrud 7	Gnr: 80
Postnr/Sted: 2825 Gjøvik	Bnr: 24
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 12.10.2016 18:13:36	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2016-711896	
Ansvarlig for energiattesten: Svein Eliassen	
Energimerking er utført av: Nina Hellenæs	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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 på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 10: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å ersatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

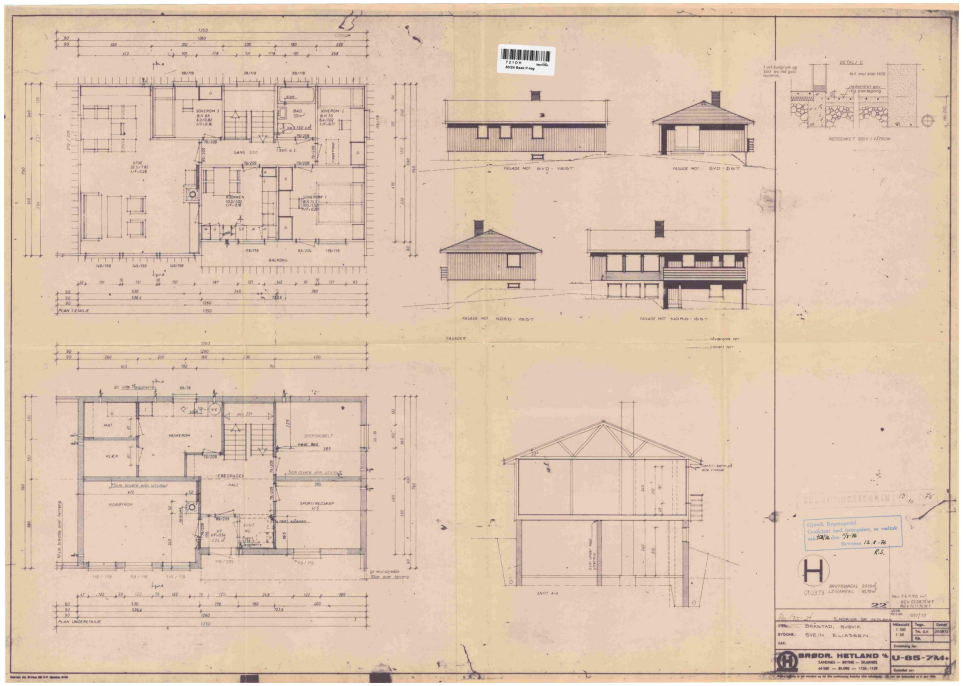
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

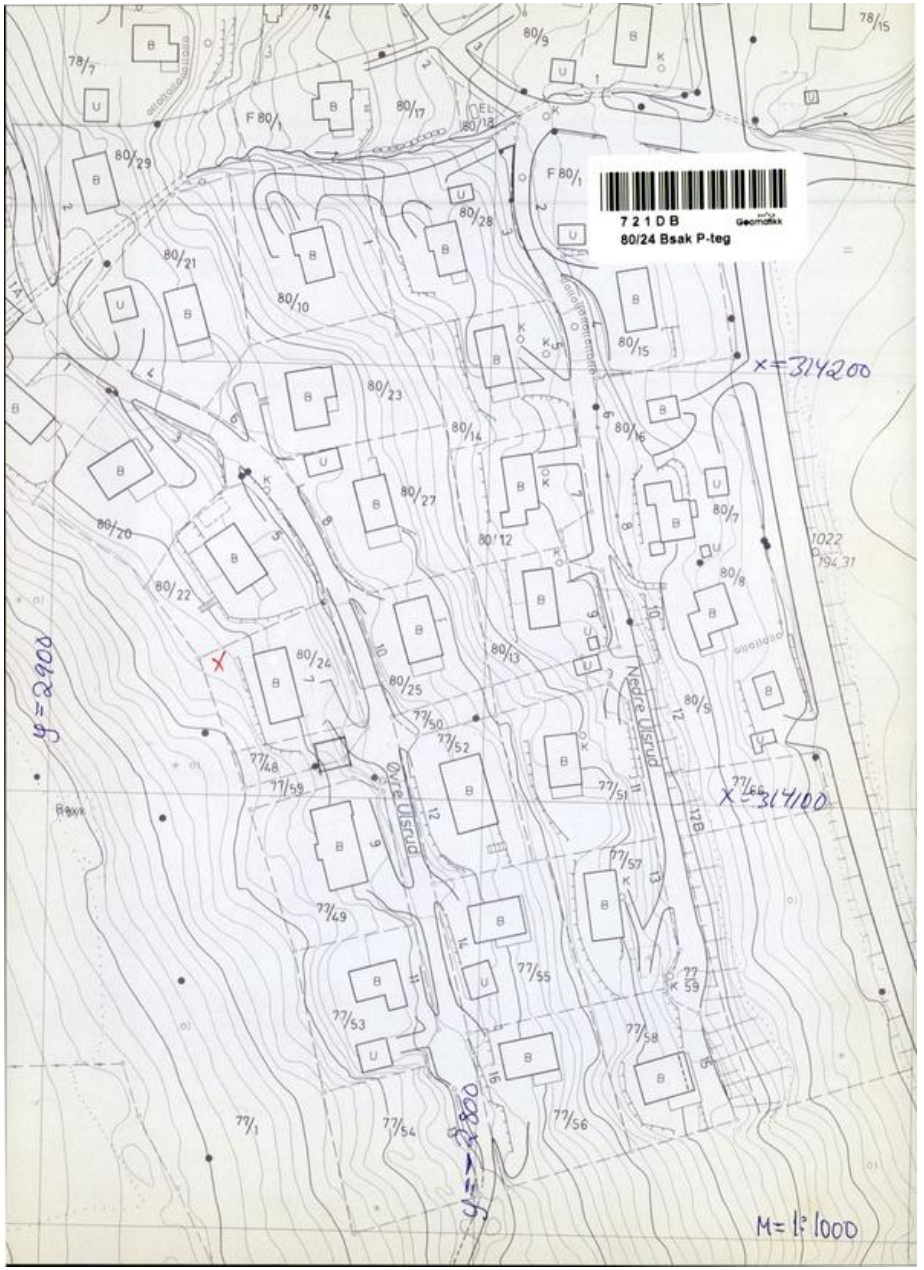
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

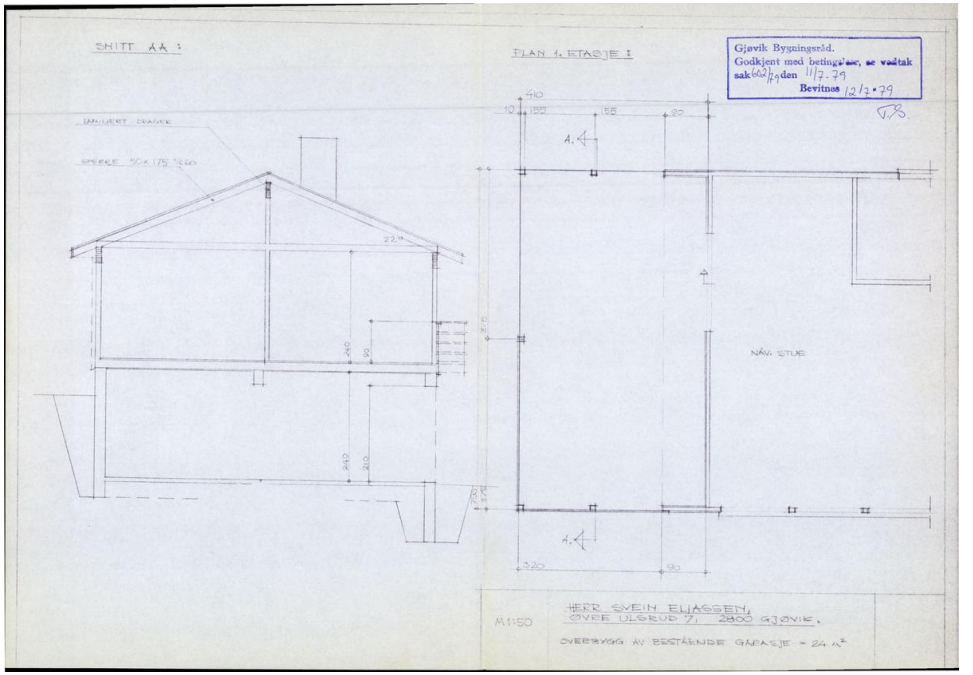
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

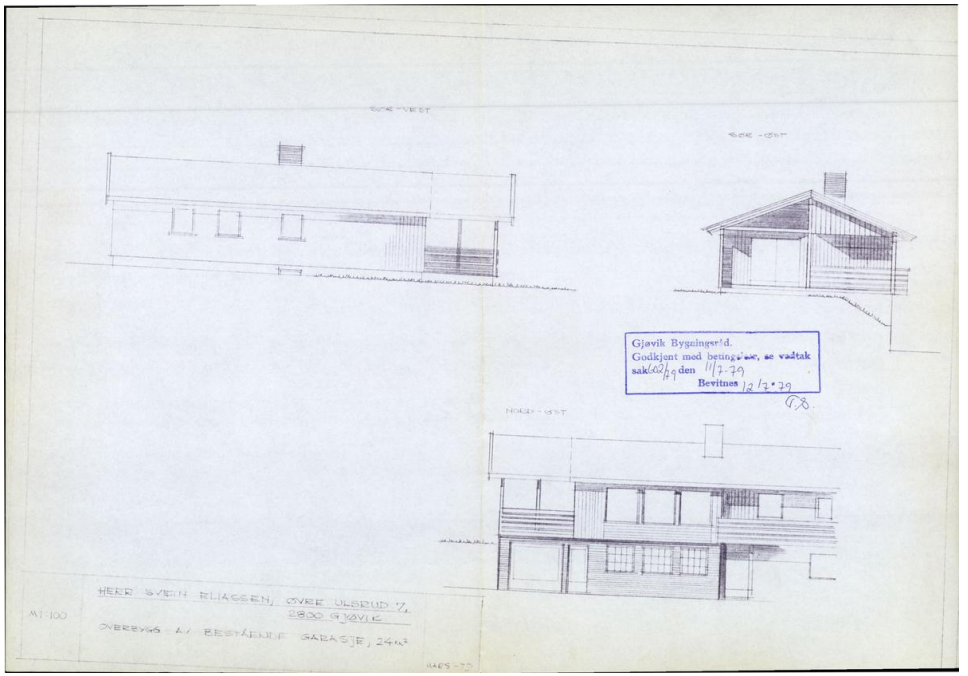
Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.




721DB
Geomatikk
80/24 Bsak P-teg
x=314200
y=2900
x=314100
y=2800
M=1:1000
Nedre Ulsrud
Øvre Ulsrud


SNITT AA :
PLAN 1. ETASJE :
Gjøvik Byggingsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 603/79 den 11/7.79
Bevitnes 12/7.79
NÆV. STUE
M 1:50
HERR SVEIN ELIASSEN,
ØVRE ULSRUD 71 2800 GJØVIK.
OVERBYGG AV BESTÅENDE GARASJE = 24 m²



GJØVIK MASKINDRIFT AS

TLF. 951 67 136 - 415 48 282

Dokumentasjon på utført arbeid

Prosjektadresse: Øvre Ullsrud 7
Oppdragsgiver: Linn Bugge
Utførende firma: Gjøvik Maskindrift AS og Rørleggermester Tor Andreas Olsen AS
Dato: 11/4-25

Beskrivelse av arbeid

Det er utført VA-grøft med nedlegging av følgende installasjoner:

- Kloakkledning: PVC rør, dimensjon 110 mm
- Overvannsledning: PVC rør, dimensjon 110 mm
- Elvestad varmekabel: Dimensjon 32 mm

Utførelse

- Rør ble Lagt fra hus til kommunal påkobling
- Bunn av grøft avrettet og fundamentert med egnet masser.
- Kloakk og overvann lagt separat med nødvendige fall.
- Elvestad kabel lagt med beskyttelse/merking i grøft.
- Tilbakefylling utført med egnet omfyllingsmasser og komprimering.

Kontroll

- Visuell kontroll gjennomført under arbeid.
- Dimensjoner og utførelse er i samsvar med bestilling.
- Innmåling er innsendt med ferdigmelding til Gjøvik kommune av utførende rørlegger Rørleggermester Tor Andreas Olsen AS

Signatur utførende:

GJØVIK MASKINDRIFT AS
TLF. 951 67 136 - 415 48 282

GJØVIK KOMMUNE
Byggesak

Delegert sak
745/2025

Diodor Maxut Bugge
Øvre Ulsrud 7
2825 GJØVIK

Deres ref.:	Vår ref.:	Vedtaksdato:
	25/9657 - 5 / G33855	30.09.2025

80/24 - Øvre Ulsrud 7, GJØVIK - Vedtak om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øvre Ulsrud 7	80	24		
Tiltakshaver				
Diodor Maxut Bugge Øvre Ulsrud 7 2825 GJØVIK				

Vedtak
Kommunen gir ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for to rom i underetasje med bygningsnummer 7501692-2 i tråd med søknad mottatt dato 29.09.2025, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattest gis på bakgrunn av nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på kommunens avslutning av saken.

Andre forhold
Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen kan pålegge utbedring av eventuelle mangler eller feil i prosjektering og utførelse, i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjonen om tiltaket i fem år etter gitt ferdigattest.

Ingen deler av tiltaket kan brukes til annet formål enn det som kommer frem i gitte tillatelser.

Opplysninger i byggesaken
Tillatelse ble gitt 06.08.2025, med administrativt vedtaksnummer 557/2025.

Kontoradr.: Kauffeldsplass 1
Postadr.: Postboks 630, 2810 Gjøvik
E-post: postmottak@gjovik.kommune.no
Tlf: 61 18 95 00
Bank: 1813 64 45800
Foretaksnr.: 940 155 223
Hjemmeside: www.gjovik.kommune.no

Du kan klage på vedtaket
Frist for å klage på vedtaket er tre uker. Skriftlig og begrunnet klage sender du til: Gjøvik kommune v/byggesaksseksjonen, postboks 630, 2810 Gjøvik eller e-post postmottak@gjovik.kommune.no.

Ta gjerne kontakt med oss
- Har du spørsmål om vedtaket, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post til undertegnende.
- På kommunens nettside finner du informasjon og skjemaer – www.gjovik.kommune.no

Med hilsen

Pål Arne Bustad
Virksomhetsleder

Håkon Svenneby
Matrikkelfører

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere:
Diodor Maxut Bugge Øvre Ulsrud 7 2825 GJØVIK

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bugge, Diodor Maxut	9578-5997-4-1542157	2025-10-02 12:47:22
Bugge, Linn Renate Nygård	9578-5995-4-333628	2025-10-02 12:45:43

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
2. okt. 2025

Oppdragsnummer
71-0088/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Diodor Maxut Bugge, Linn Renate Nygård Bugge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. desember 2016

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: 3614119
Forsikret i: If

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: Bad i 2. etasje: Ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier skal badet være totalrenovert i 2013, med arbeid utført av Amundsen Rør, Byggmestrene Braathen & Brenden, og Mjøselektro/Ståle Engen. Vi har imidlertid i ettertid fått opplyst at renoveringen ble gjennomført i 2011. Vaskerom i 1. etasje: Vaskerommet er fra byggeåret 1977. Nyere varmtvannsbereder, vask ny 2025. Toalett i 1. etasje: Toalettet er i hovedsak fra byggeåret, men det ser ut til at tidligere eier har skiftet panel på veggene i nyere tid. Toalettet er av nyere dato, og vask med underskap er ny i 2025.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi fikk ikke dokumentasjon fra forrige eier.

---

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: Oppland Tak og Fasade AS: Nytt shingeltak 2020, samt pipebeslag. (reklamasjonsak)

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Dreneringsarbeid ble utført av HIO Anlegg AS høst 2018. I forbindelse med arbeidet ble eksisterende masser og rør gravd opp. Det ble lagt 5 cm isolasjon på tre yttervegger under bakkenivå, samt installert drensrør langs boligens bakside og ned langs begge kortsider. Det ble også lagt fiberduk klasse 2 som skille mellom rene og urene masser, før det ble fylt på med ny masse rundt og over rørene. Drenering på fremside av bolig antatt fra byggeår.

---

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: Det er etablert nytt elektrisk opplegg på kjøkken, soverom i 2. etasje og soverom i 1. etasje, utført av Hveem Elektro AS. Ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier er det tidligere utført arbeid på det elektriske anlegget, herunder installasjon av automatsikringer av Mjøselektro. Det er ukjent når dette arbeidet ble utført, men det skal ha skjedd før 2016. I forbindelse med elektrisk arbeid på kjøkkenet i 2021, ble sikringsskapet utvidet av Hveem Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det elektriske anlegget ble kontrollert i august 2025. Følgende avvik ble registrert: Manglende jording på nye vannrør og stoppekran installert i 2025. Manglende lokk på en sikringsboks i garasjen. Avvikene er utbedret av Hveem Elektro AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hveem Elektro AS.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjøvik Maskindrift AS /Rørlegger Tor Andreas Olsen- utskifting av stikkledninger. Det er utført utskiftning av stikkledninger for vann fra privat vei Øvre Ulsrud og inn til boligen. I tillegg er det lagt nye drensrør og avløpsrør fra gammel septiktank 1m fra huset og ut til privat vei. Det er lagt varmekabler langs stikkledning.

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

Eventuell kommentar: Ifølge salgsoppgave, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema fra tidligere eier (2016), er følgende ombygginger og endringer utført: 1989: Tidligere garasje ble innredet som del av boligen. 1994: Del av veranda ble innlemmet i stuen. 2000: Kjøkken og veranda ble utvidet. Det foreligger lite dokumentasjon på det utførte arbeidet. Vi har ikke kunnskap om hvorvidt nødvendige søknadsprosesser overfor kommunen er fulgt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent.

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ifølge egenerklæringsskjema fra tidligere eier ble det gjennomført radonmåling av Gjøvik kommune i 2013. Det er oppgitt at målingen var "ok", men vi har ingen dokumentasjon som viser faktisk måleresultat.

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?

Ja

Beskriv: Det er noe dårlig trekk i ildsted/pipe midt i boligen. Mansjetten på vedovn er noe skjev og etasjeovn mangler en liten del som justerer luftinntaket.

---

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?

Ja

Beskriv: Fuktmerker innertak garasje, avskalling betongdekke på veranda (ytterst mot trapp)

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: I garasje er det en riss i muren og ved kjellervindu på baksiden av bolig har det vært en sprekk/riss, men den ble tettet i 2023, sprekk/riss i uinnredet kjellerrom.

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

Ja

Beskriv: Rørbrudd på stikkledning i 2025. I den forbindelse ble det utført følgende arbeid av Gjøvik Maskindrift AS: VA-grøft med nedlegging av kloakkledning PVC-rør 110 mm, overvannsledning PVC-rør 110 mm, elvestad varmekabel 32mm. Rørene ble lagt fra bolig til påkoblingspunkt i privatvei, bunn og grøft avrettet og fundamentert med egnede masse, kloakk og overvann lagt separat, elvestad kabel lagt med beskyttelse merking i grøft, tilbakefyll utført med egnet omfyllingsmasser og komprimering. Innmåling og ferdigmelding er innsendt til Gjøvik kommune av utførende Rørleggermester Tor Andreas Olsen AS.

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.

Ja

Beskriv: I forbindelse med renovering av kjøkken ble det oppdaget noe muselort i himling, men ingen skader. Ellers ble det fanget en mus på loftet for 2 år siden.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra 12.10.2016 - utført av Takstcon AS v/ Amund Forset.

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? Tidligere målt boligareal er oppgitt i salgsoppgave/tilstandsrapport fra 2016.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: I 2024 ble foreningen Øvre Ulsrud Veilag opprettet med formål å ivareta daglig drift og vedlikehold av veien Øvre Ulsrud. Foreningen har ansvar for blant annet brøyting, grusing, og utbedring av veien. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom medlemmene i henhold til vedtektene. Veien er planlagt utbedret i 2025, og kostnaden er foreløpig fastsatt til kr 106 250. Det er full dekning for beløpet på veilagets konto, og Øvre Ulsrud nr. 7 har betalt sin andel. Styret har opplyst at årsavgiften fra og med neste år vil være ca. kr 500–600 per husstand, og skal dekke løpende vedlikehold som grusing og brøyting.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkkenrom renovert i 2021: Det ble installert nye vinduer, gipsvegger, varmekabler i gulvet og elektrisk anlegg lagt skjult i vegg. Arbeidet ble utført av: Hveem Elektro AS (elektrisk arbeid) Murmester Stian Svartbekk AS (murarbeid) Tømrer Espen Østvold AS (tømrerarbeid) Kjøkkeninnredning fra IKEA. Kjøleskap og komfyr er fra 2011. Soverom i kjeller (2022 /2023): Mindre soverom i kjeller er pusset opp, delvis ved egeninnsats i 2022/2023. Det er skiftet vindu, etterisolert, og lagt gipsplater samt Pergo-laminatgulv. Varmekabler i gulvet er installert av Hveem Elektro AS, og avretting er utført av Murmester Stian Svartbekk AS. Større soverom i 2. etasje (2023/2024): Rommet er pusset opp, delvis ved egeninnsats. Egeninnsatsen omfatter innsetting av vindu og dør, etterisolering, sparkling og maling. Montering av gipsplater og stendere er utført av G & T Bygg AS, og elektrisk arbeid er utført av Hveem Elektro AS. Vinduer på mindre soverom i 2. etg og kjellerstue er byttet ved egeninnsats. Det samme gjelder legging av pergo-laminatgulv. Realsameie i eiendom 77/59, eierandel 1/11.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 71-0088/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bugge, Linn Renate Nygård	2025-10-02	Bugge, Diodor Maxut	2025-10-02

Identifikasjon

bankID Bugge, Linn Renate Nygård

Identifikasjon

bankID Bugge, Diodor Maxut

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

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 12.05.2025

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	16608,-	
Renovasjon	4312,-	
Feiegebyr	1040,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	8820,-	
Eiendomsskattetakst	2205500,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 12.05.2025

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øvre Ulsrud 7, 2825 GJØVIK								

Veg

Adkomst til eiendommen
☐ Offentlig
☒ Privat
☐ Ikke opparbeidet veg
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

Kommentar

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
Byggesak

Delegert sak
557/2025

Diodor Maxut Bugge
Øvre Ulsrud 7
2825 GJØVIK

Deres ref.:	Vår ref.:	Vedtaksdato:
	25/9657 - 2 / G33855	06.08.2025

80/24 - Øvre Ulsrud 7, GJØVIK - Vedtak om tillatelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for to rom i underetasje

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Øvre Ulsrud 7	80	24		
Tiltakshaver Diodor Maxut Bugge Øvre Ulsrud 7 2825 GJØVIK				

VEDTAK

Vedtak om tillatelse
Gjøvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for to rom i underetasje i enebolig på den aktuelle eiendommen, i samsvar med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 23.07.2025, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20 – 4.

Tiltaket er ikke nabovarslet.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Plangrunnlaget for eiendommen
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel godkjent i kommunestyret 14.09.2023.

Opplysninger i søknaden
Søknad om tillatelse er mottatt og registrert 23.07.2025.

Tiltaket omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for to rom i underetasjen. Det ene rommet har et bruksareal (BRA) på 17 m² og gjøres om fra hobbyrom til kjellerstue. Det andre rommet har et bruksareal (BRA) på 12 m² og gjøres om fra sport/redskapsrom til soverom. Totalt blir bruksendringen på 29 m², fordelt på to rom i underetasjen.

Tegninger

- Situasjonsplan er datert 05.05.2025.
- Plan-, snitt og fasadetegninger er datert 20.09.1972.

Tidligere dialog i saken

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

Naboforhold og deres kommentarer

Vi gir fritak for varsling av naboene av gnr/bnr; 80/24, da vi mener at deres interesser ikke blir berørt av arbeidet.

Beliggenhet og høydeplassering:

- Tiltaket godkjennes slik det er søkt om, jf. pbl. § 29-4.

Oppsummering og konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og Gjøvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for to rom i underetasjen til enebolig i samsvar med vedtaket, situasjonsplan og tegninger mottatt i søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.

Du må søke om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Når tiltaket er ferdigstilt, skal det søkes om ferdigattest.

Hvis det kun gjenstår mindre vesentlige arbeider kan du søke om midlertidig brukstillatelse for å ta bygget/tiltaket i bruk. Du må da opplyse om hvilket arbeid som gjenstår, og når dette vil bli ferdigstilt.

Bygget/tiltaket kan ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er utstedt fra kommunen.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at arbeidene må være satt i gang i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.
Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

Du kan klage på vedtaket

Frist for å klage på vedtaket er tre uker. Skriftlig og begrunnet klage sender du til: Gjøvik kommune v/byggesaksseksjonen, postboks 630, 2810 Gjøvik eller e-post postmottak@gjovik.kommune.no.

Saksbehandlingsgebyr

Tiltaket/tiltakene faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ.
(Gebyret inkluderer behandling av ferdigattest.)

Midlertidig brukstillatelse vil bli fakturert i henhold til kommunens gebyrregulativ.
Faktura ettersendes.

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
BS2025-02C1 Ny-,til-,på-,under-,ombygg, bruksendr BRA i h.etg < 50 kvm		7400	1	7400	Diodor Maxut Bugge

Aktuelt lovverk

- Tillatelse: plan- og bygningsloven § 20-4
- Klage: forvaltningsloven § 28 og § 29, og plan- og bygningsloven § 1-9
- Overtredelsesgebyr: plan- og bygningsloven § 32-8 og byggesaksforskriften § 16-1
- Ferdigattest/brukstillatelse: plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1

Ta gjerne kontakt med oss

- Har du spørsmål om vedtaket, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post til undertegnende.

På kommunens nettside finner du informasjon og link til skjemaer – www.gjovik.kommune.no

Med hilsen

Pål Arne Bustad
Virksomhetsleder

Håkon Svenneby
Matrikkelfører

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere:
Diodor Maxut Bugge Øvre Ulsrud 7 2825 GJØVIK

GJØVIK KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Bygninger regulerings- og oppmålingsvesen

721DD
80/24 Bsak F-fer

IMNFLYTTINGSTILLATELSE.

Herr/Fru Sveim Eliassen gis med dette tillatelse
Øvre Ulsrud 7, 2800 Gjøvik.
til å flytte inn i sin enebolig på .....

Gjøvik Byplankontor, den 15.2.77.

Rolf Breivik
bygn.kontr.

Tilleggsopplysninger:

Det er søkt om byggetillatelse på en etasje på eksisterende garasje. I følge byggesøknaden skal påbygget brukes til garasje. Det skal være garasjeport slik at det kan bli plass til 3 biler i bygget.

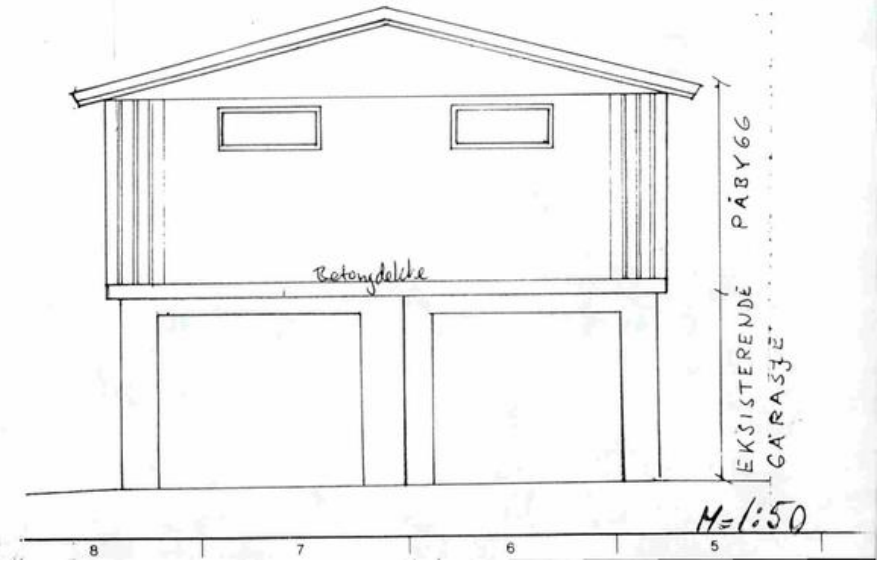
Teknisk etat den 14.06.88
M=1:50

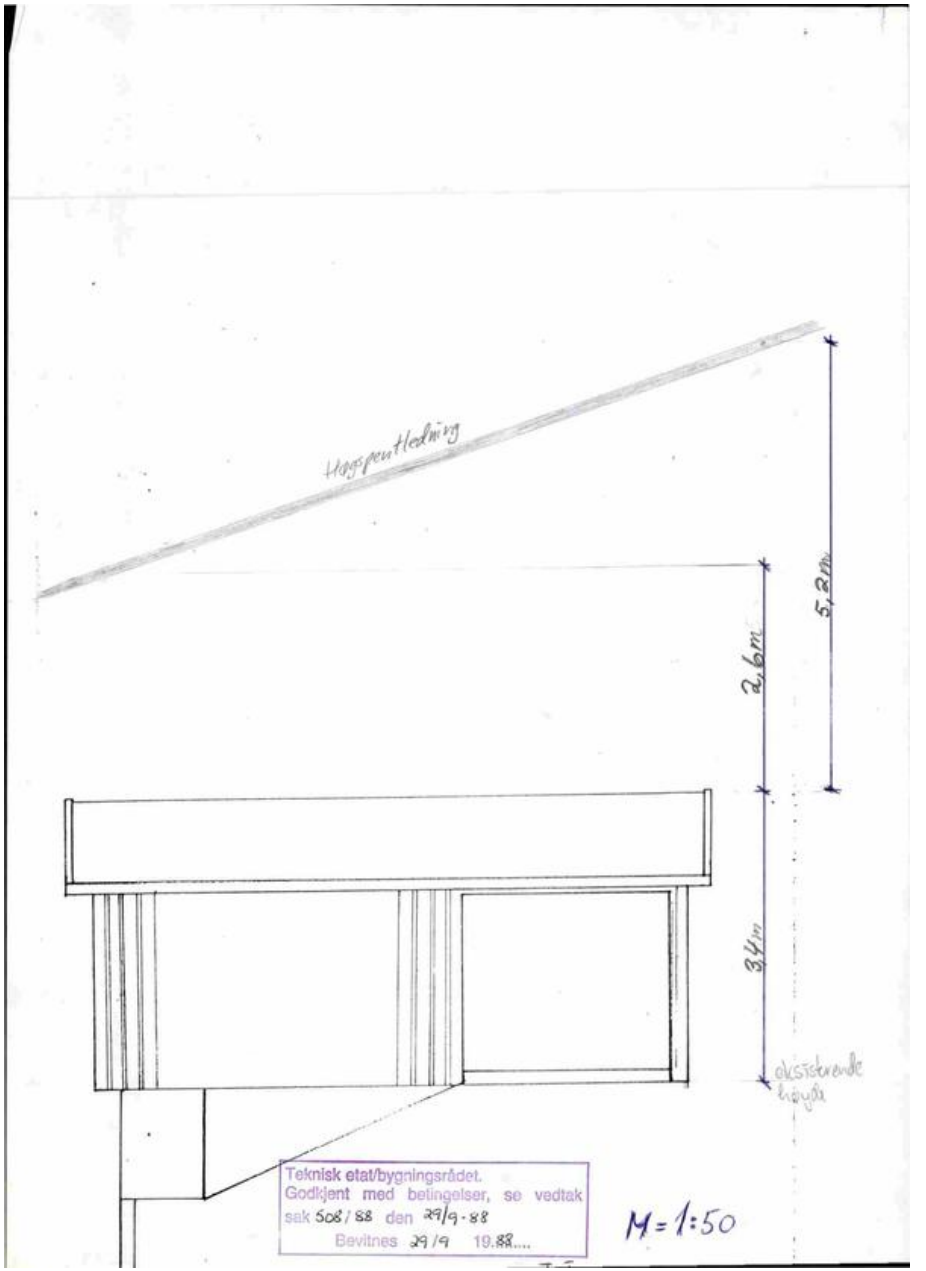
1,9m

Høgspentledning

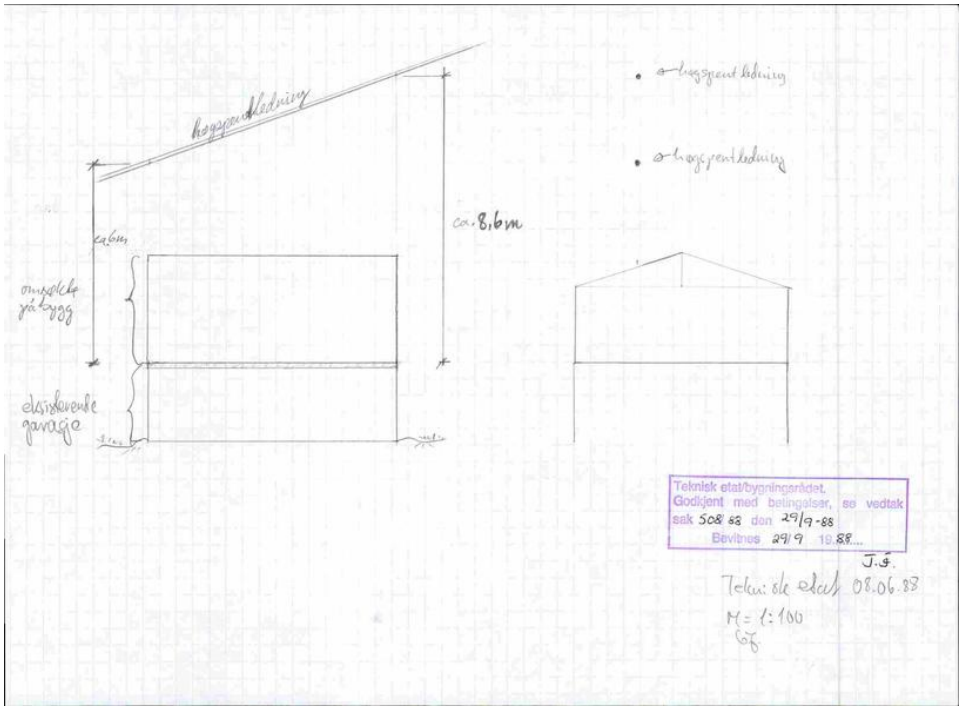
721D8
Geomatikk
80/24 Bsak P-teg

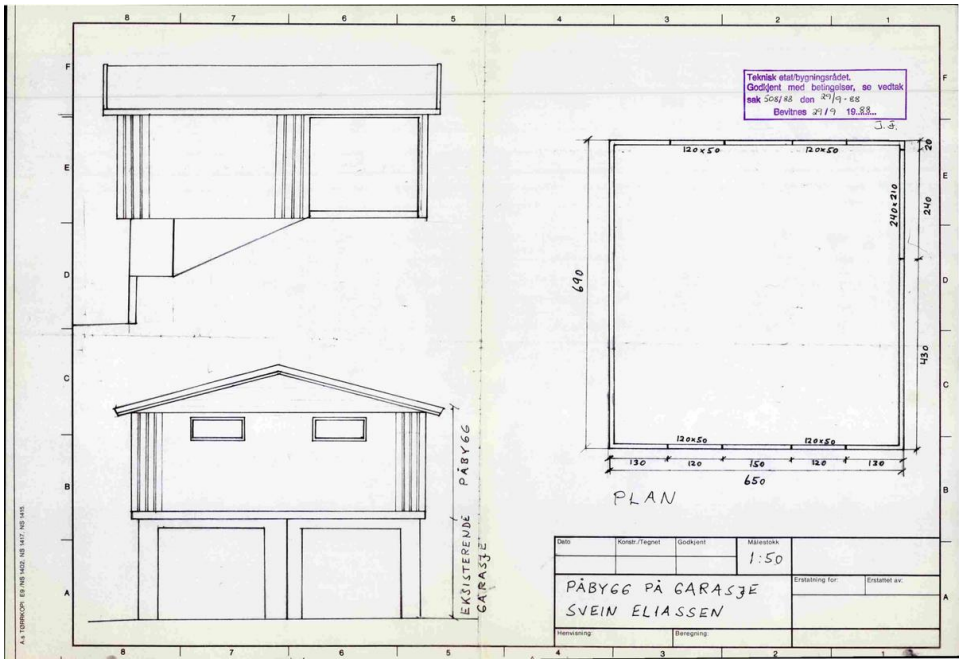
Teknisk etat/bygningsrådet.
Godkjent med betingelser, se vedtak sak 508/88 den 29/9-88
Bevitnes 29/9 19.88...

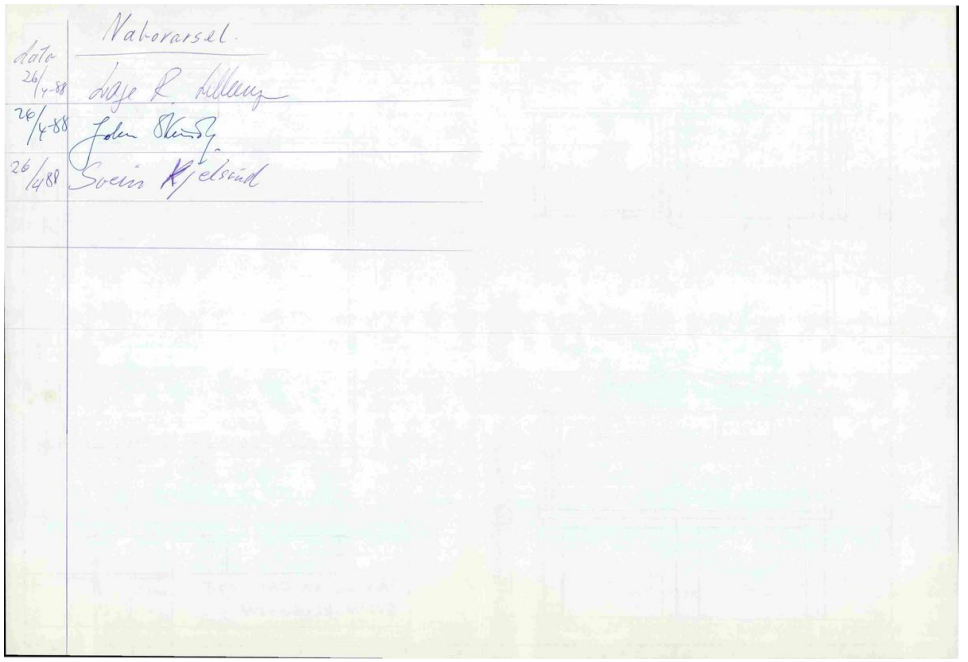




Teknisk etat/bygningsrådet.
Godkjent med betingelser, se vedtak sak 508/88 den 29/9-88
Bevitnes 29/9 19.88...


takvinkel
ca. 8,6m
ca 6m
omspekk påbygg
eksisterende garasje
Teknisk etat/bygningsrådet.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 508/88 den 29/9-88
Bevitnes 29/9 19.88...
J.Ø.
Tegn: ole eliass 08.06.88
M = 1:100


Teknisk etat/bygningsrådet.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 508/88 den 29/9-88
Bevitnes 29/9 19.88...
J.Ø.
120x50
240x210
690
430
650
130
120
150
PÅBYGG
EKSISTERENDE GARASJE
PLAN
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:50
PÅBYGG PÅ GARASJE
SVEIN ELIASSEN
Henvisning
Beregning
Erstatning for:
Erstattet av:


Naboarsel
dato
26/4-88
26/4-88
26/4-88

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

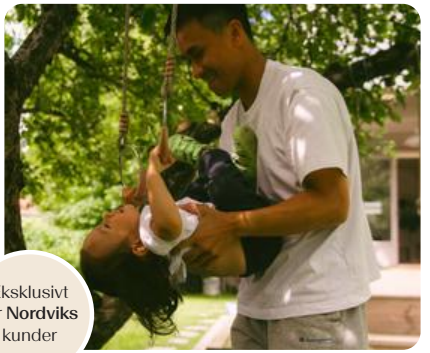
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 71-0088/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Ulsrud 7 2825 GJØVIK

Betegnelse: Gnr 80, bnr 24 (ideell andel 1/1) / Gnr 77, bnr 59 (ideell andel 1/11) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no