NORDVIK

Tordenskjolds gate 8B

2 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Tordenskjolds gate 8B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
23	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.03.2026









Nøkkelinformasjon

Midt i sentrum! Særdeles smakfull 3-roms med gjennomført standard - Innglasset balkong med Mjøsgløtt - Peis - Garasjepl.

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 144 130,-**
Fellesgjeld	**144 344,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 334,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

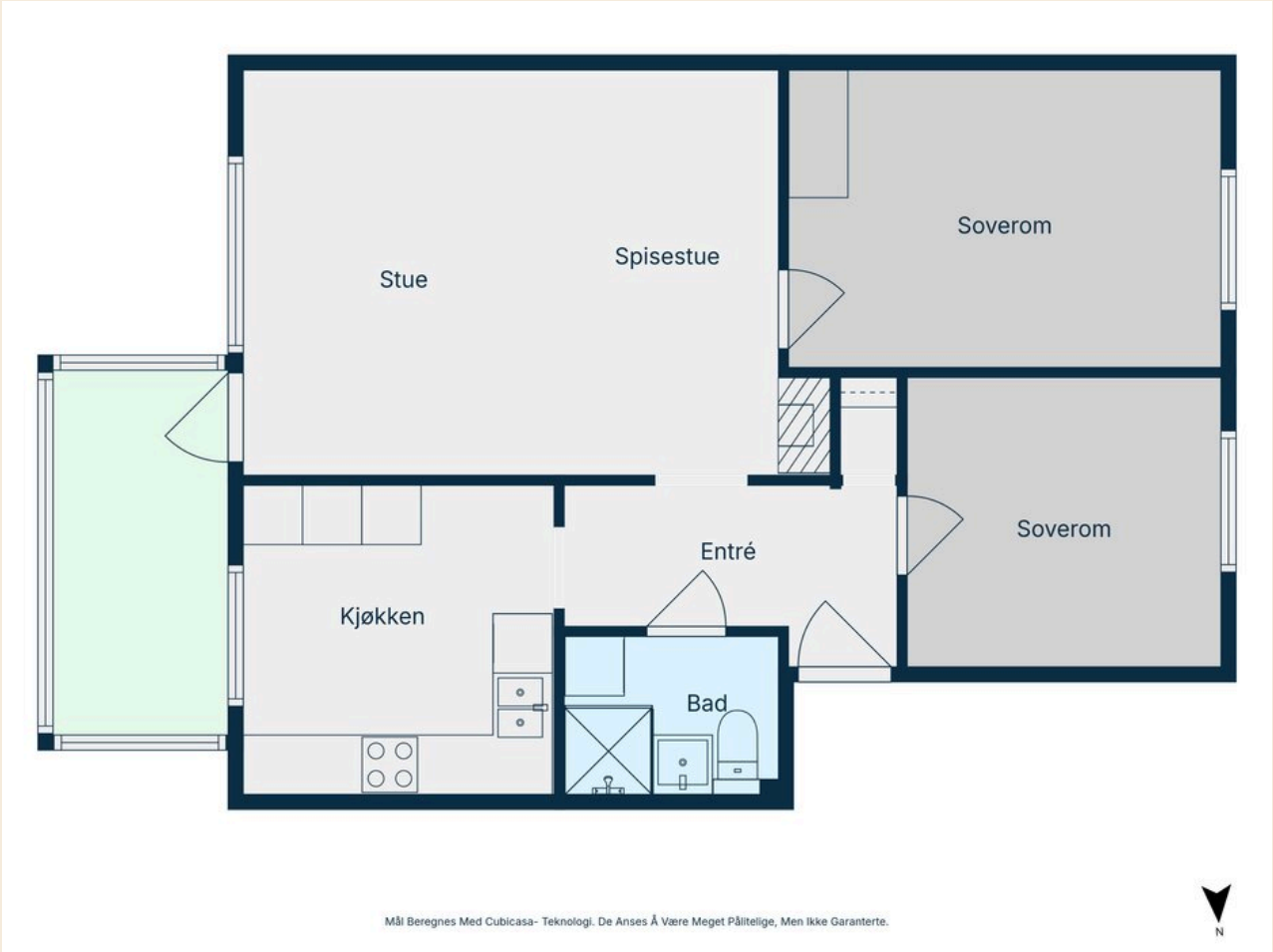
Kort fortalt

Velkommen til Tordenskjolds gate 8B - En særdeles smakfull og moderne 3-roms med attraktiv beliggenhet midt i Gjøvik sentrum. Boligen er gjennomgående oppgradert de senere årene og fremstår med en helhetlig og tidsriktig standard, med stilrent kjøkken, delikat bad og oppgraderte overflater. Lys og luftig stue med utgang til innglasset balkong hvor du kan nyte gode solforhold. Garasjeplass medfølger. Her bor du sentralt med byens fasiliteter rett utenfor døren!

Høydepunkter:

- Gjennomgående planløsning og svært god standard
- Innglasset og solrik balkong
- Flott utsikt mot byen og Mjøsgløtt
- Peis
- 2 romslige soverom
- Garasjeplass i felles garasjerekke
- 3 boder
- Kort vei til absolutt alt
- Turmuligheter i umiddelbar nærhet
- Skysstasjon er kun få minutter unna

Planløsning





Stuen har en naturlig inndeling med plass til både sofagruppe og romslig spiseplass.





Lun stue med peis som skaper en varm og hyggelig atmosfære.

Ny peisinnsats installert i 2021.



Smakfull kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter og påkostet benkeplate i stein.





En elegant kombinasjon av kvalitet, funksjonalitet og moderne design.

Moderne kjøkken med romslige benkeflater og praktiske løsninger.





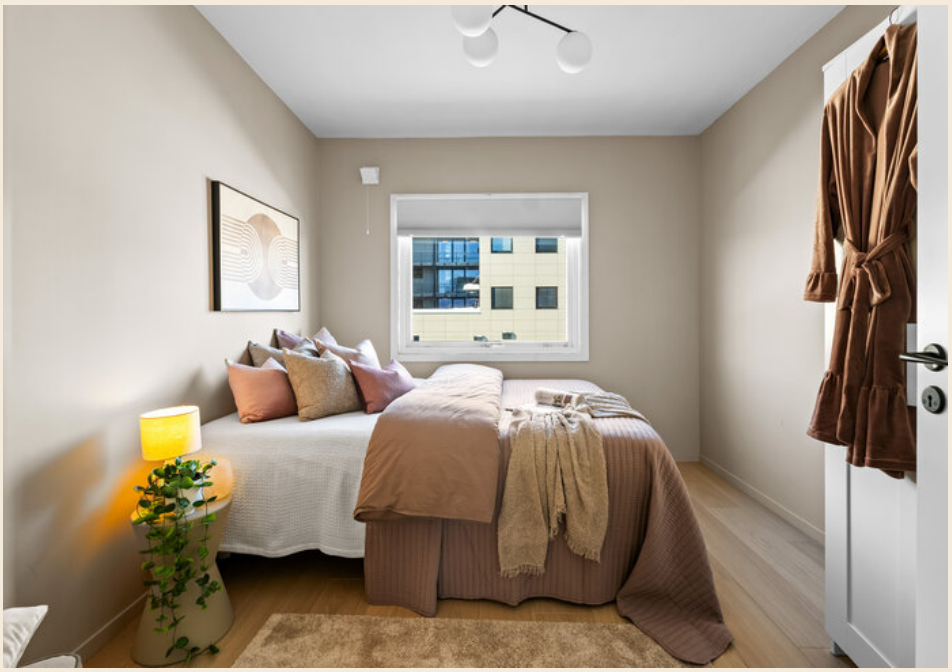
Romslig og delikat hovedsoverom med plass til stor dobbeltseng og tilhørende møblement





Stort garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2 er også av god størrelse.



Gang sett mot soverom 2 og bad.





Badet ble pusset opp i 2022 med nye overflater og elektriske varmekabler med termostat.

Varmefolie installert i gang (2021/2022).



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0045/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tordenskjolds gate 8B, 2821 GJØVIK
Gnr 67, bnr 1135 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune
Andelsnr 4 i Jernbanen Borettslag, org.nr. 950270667

Selger
Ingrid Senstad

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
144 344,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 134 344,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 144 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 153 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 17 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 92 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue
BRA-e: 7 kvm. Bod
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 82 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder entré, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer 3 boder - herav en bod på loft, en bod i 1. etasje/underetasje og en bod i kjeller.

Standard
Kjøkken:
Epoq kjøkken med innredning av glatte fronter og benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og

komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2022 med nye overflater. Vegger er flislagt, tak er malt og gulv er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Malt betonghimling.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Profilerte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter i kjøkkenbenk, det er montert vannstoppeventil.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i skap på kjøkken.
Opplegg og kran for vaskemaskin på badet.
Sikringsskapet er plassert felles gang.
El-anlegg med automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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

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

- Sluk, membran og tettesjikt (bad):
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Avtrekk (kjøkken):
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Parkering
Det medfølger i følge selger garasjeplass i rekke og gjesteparkering foran garasjeporten. Det er lagt opp til elbil-lading i garasjen, men andelseier må i midlertidig kjøpe ladeboks selv.

Sammendrag selgers egenerklæring
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste i sitt egenerklæringsskjema da jeg kjøpte leiligheten at Knut Malmberg AS renoverte/pusset opp badet i 2008. Etter det opplyste ble det da lagt fliser på vegg og våtromsbelegg på gulv. I min eiertid har badet blitt pusset opp i 2021/2022. Det har blitt lagt flis på flis på vegg, samt lagt fliser direkte på eksisterende gulvbelegg. Det ble montert vegghengt toalett, ny baderomsinnredning, samt ny dusj. Videre har det blitt lagt varmekabler i gulv. Arbeidet er gjennomført av Varden Bygg AS, Faråsengen AS og Hveem Elektro AS.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter opplysning fra håndverker ble det ved oppussingen av badet i 2021/2022 påført primer på eksiterende fliser og gulvbelegg for å sikre vedheft for smøremembran i dusjsone og flislegging. Dusjsone ble påført smøremembran med tilhørende tettebånd, mansjetter mv. Arbeidet ble utført av Varden Bygg AS.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varden Bygg AS, Faråsengen AS og Hveem Elektro AS har utført arbeid på bad. Arbeidet ble gjennomført i 2021/2022. Det foreligger fakturaer og våtromsdokumentasjon for utført arbeid, samt noe e-post korrespondanse og bilder som dokumenterer arbeidet.

- 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: Det ble satt inn ny peisinnsats i leiligheten i 2021. Arbeidet er gjennomført av murmester Stian Svartbekk AS. Som dokumentasjon for arbeidet foreligger det e-post korrespondanse med håndverker, tilbud og faktura.

- 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: All el-installasjon i leiligheten er utført av Hveem Elektro AS i 2021/2022. Det er blant annet satt inn varmekabler og termostat på bad. Ny avtrekksvifte på bad. Varmefolie i gang. Spotter på kjøkken og i gang. Som dokumentasjon på arbeidet foreligger tilbud og fakturaer, samt sluttkontroll og samsvarserklæring.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei.
Eventuell kommentar: Det er ikke gjennomført el-kontroll etter at Hveem Elektro AS utførte arbeid i leiligheten i 2021/2022. Tidligere eier opplyste imidlertid i sitt egenerklæringsskjema da jeg kjøpte leiligheten at siste el-sjekk ble gjennomført 20. april 2021 og at alt da var ok.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt opp til el-billader i garasjen tilhørende leiligheten, men den enkelte andelseier må selv gå til anskaffelse av selve ladeboksen/abonnement. Arbeidet er gjennomført i regi av borettslaget.

- 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: Det ble gjennomført en rørfornying i regi av borettslaget i 2022 hvor det etter det opplyste ble sprøytet inn epoxy i rørene.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enkelte vinduer/balkongdører er byttet ut i regi av borettslaget. Styreleder har opplyst at samtlige vinduer fortløpende vil bli byttet ut.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Til orientering: en av brannplatene inne i peisen knakk i desember 2024, men den har blitt erstattet med en ny. I følge murmester er disse brannplatene skjøre, og en må påregne å bytte de ut ved behov.

- 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: Tidligere eier opplyste i sitt egenerklæringsskjema da jeg kjøpte leiligheten i 2021 at det hadde vært skjeggkre i to eller tre av leiligheten i borettslaget for da ca. 5 år siden. Dette hadde blitt ordnet opp i av Anticimex, og tidligere eier hadde ikke hørt noe mer om dette problemet etter dette. Jeg har i min eiertid aldri opplevd noe skadedyr, verken i min leilighet eller andre tilhørende bygninger.

- 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? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport av 9. juli 2021 i forbindelse med tidligere eiers salg av leiligheten.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Felleskostnadene vil øke som følge av at vinduer/balkongdører i borettslaget skal byttes ut. Foreløpig ikke helt avklart eksakt hvor stor økning det er tale om, men styreleder har opplyst at beløpet trolig ligger på rundt kr 500 i økte kostnader per mnd.

Bygningssakkyndig
Abacus Takst AS

Byggemåte
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på kjøkken og malte trevinduer med 3-lags glass på resten. Siste vinduer mot vest vil bli byttet fortløpende. Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull. Balkongdør i treverk med 3 lags isolerglass fra 2024. Innglasset balkong med betong dekke.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet bestående av platetopp med integrert vifte, oppvaskmaskin, komfyr og kombiskap kjøl/frys medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue og TV.
- Vaskemaskin på bad.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen oppvarmes med elektrisitet (varmekabler og panelovner) og vedfyring. I gangen er det lagt varmefolie under gulvet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at nåværende leietaker har informert om et gjennomsnittlig strømforbruk på ca. 42 kWh per dag i januar og februar. I denne perioden har det vært benyttet panelovner til oppvarming, samt gulvvarme i gang og på bad. Totalt strømforbruk i januar var 1 244 kWh.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 334,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold, eiendomsskatt, kbel-TV, forretningsførsel, honorarer samt andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
- Renter kr. 630,-
- Felleskostnader kr. 4 381,-
- Avdrag kr. 223,-
- Garasje kr. 100,-

Det er vedtatt utskifting av vinduer og balkongdører i borettslaget. Tiltaket vil medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder har opplyst at økningen foreløpig er anslått til ca. kr. 500,- per måned, men endelig beløp vil avhenge av prosjektets totale kostnadsramme og finansiering.

Andre utgifter
Faste løpende kostnader kan være innboforsikring, strøm, eiendomsskatt m.m

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 658 711,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 634 845,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Jernbanen Borettslag
Styreleder: Jan Egil Nordeng
Tel: 913 07 597

Innkommende saker på årsmøtet 2025
- Sak 5 utskifting av vinduer/dører og solskjerming: Det er foreslått å bytte alle vinduer og dører samt montere solskjerming. Styret har allerede igangsatt kostnadsundersøkelser for utskifting av vinduer og verandadører, men påpeker at tiltaket er kostbart og må vurderes opp mot borettslagets økonomi. Solskjerming anses ikke aktuelt før vinduene er skiftet og vil eventuelt vurderes i vedlikeholdsplanen senere. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas nå.

Styrets arbeid 2025
- De viktigste sakene som er ferdig behandlet er: Utskifting av glass i 4 leiligheter grunnet fuktskade, Fordeling av boder med navn i kjeller, Nummer på

utsiden av blokk, Innlagt strøm til Elbil ladere, Ny postkasse og ringeapparat til ny beboer i kjeller, Satt opp brannapp. med skilt i oppganger, Oppdatert liste av oppgaver for vaktmester.

Informasjon fra styret 23.02.2026:
Styret opplyser at det pågår utskiftning av vinduer i hele blokken, med forventet ferdigstillelse innen utgangen av mars. Det er foreløpig usikkert om dette vil medføre justering av felleskostnadene. Utover dette foreligger det ingen planlagte større tiltak.

Forretningsfører
GOBB

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 144 344,-pr. 10.02.2026

Lånenummer: 61778190582, Nordea Bank Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2026: 5.27% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 10.02.2026: 2 118 927
Andel av saldo: 144 344
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2051)
Flytende rente

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Det er vedtatt utskifting av vinduer og balkongdører i borettslaget. Tiltaket vil medføre en økning i fellesgjelden og forretningsfører opplyser at det foreløpig anslått til ca. kr. 100 000,- for denne andelen, men endelig beløp vil avhenge av prosjektets totale kostnadsramme og finansiering.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 46 065,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kr. 303 874,-. For 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr. 139 045,-.

Årsberetningen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr er tillatt, men det må fremmes skriftlig søknad til styret om å anskaffe/holde dyr, og styret må gi skriftlig samtykke om dyrehold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86183387

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i Gjøvik, med enkel tilgang til byens servicetilbud og fasiliteter. I umiddelbar nærhet finner du blant annet CC kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, apotek og vinmonopol, samt treningssentre, kaféer og spisesteder.

Gjøvik sentrum byr på et variert kultur- og fritidstilbud gjennom hele året. Her finner du både uteliv, bowlinghall og Gjøvik Kino & Scene, som arrangerer kino, konserter, stand-up og andre kulturelle begivenheter. Med denne beliggenheten bor du komfortabelt til med gangavstand til det meste byen har å tilby.

For den som setter pris på friluftsliv og rekreasjon, er det kort vei til flotte uteområder som Strandpromenaden langs Mjøsa, Hovdetoppen, Fastland og Bassengparken.

Området er også barnevennlig med nærhet til skoler på alle trinn og flere barnehager. Både Gjøvik videregående skole og NTNU på Gjøvik kan nås til fots på rundt 20 minutter

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen - men innflyttingstillatelse datert 11.12.1954

samt innflyttingsattest datert 29.09.1954. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Eller foreligger det ferdigattest for følgende i borettslaget:
- Bruksendring for 2 leiligheter i underetasjen datert 26.08.2005
- Fasadeendring/balkonger datert 11.11.2005

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende reguleringsplan er «Kvartal 16» (vedtatt 21.02.2008). Området er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt B3-B4) med tilhørende felles grøntanlegg (F2) og fellesareal for kombinert gårdsrom og parkering (FG2).

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2020-2032, hvor området er avsatt til bebyggelse og anlegg - nåværende formål. Eiendommen ligger innenfor bestemmelsesområde med krav til infrastruktur, samt faresone for flom. Kommuneplanens arealdel ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men kontakt megler for oversendelse av planen. .

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:

3407/67/1135:
17.07.2017 - Dokumentnr: 779405 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Eidsiva Bioenergi AS
Org.nr: 980 258 165
Avtale om fremføring av fjernvarmeledning
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 779405 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Eidsiva Bioenergi AS
Org.nr: 980 258 165
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 901589 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

01.01.2020 - Dokumentnr: 332757 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:1135

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for bygningsvern og fysisk utvikling i Gjøvik sentrum (1998), hvor området inngår i Sone II med plankrav ved nye tiltak (kvartal 16).

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 510,-

Samlet skal selger betale kr. 126 635,- 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 2. mars 2026

Megler
Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

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

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

Tordenskjolds gate 8B

Nabolaget Gjøvik sentrum - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.)	219 elever, 18 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-...	91 elever, 9 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Gjøvikregionen International S...	183 elever, 10 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Fredheim skole (1-7 kl.)	325 elever, 22 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ...	314 elever, 24 klasser	5 min 🚗 2.5 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	352 elever, 28 klasser	7 min 🚗 4.3 km
Gjøvik videregående skole	1050 elever	15 min 🚶 1.1 km

Offentlig transport

Gjøvik stasjon	Linje R30, R30x	4 min 🚶 0.3 km
Gjøvik skysstasjon	Totalt 39 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
Oslo Gardermoen		1 t 24 min 🚗

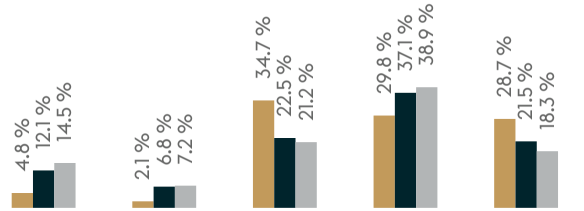
Barnehager

Gjøvik barnehage (1-5 år)	110 barn	8 min 🚶 0.5 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	27 barn	10 min 🚶 0.8 km
Lissomskogen barnehage (1-5 år...	66 barn	15 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Gjøvik	3 min 🚶
Rema 1000 Gjøvik Sentrum	5 min 🚶

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Gjøvik skate- og aktivitetspar...	5 min
Gjøvik Stadion	7 min
EVO Gjøvik	2 min
Trento Gjøvik	2 min

«Kort veg til alle tilbud som Gjøvik har»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tordenskjolds gate 8 B, 2821 GJØVIK
GJØVIK kommune
gnr. 67, bnr. 1135
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19276-1920 **Referansenummer:** VN1583

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

ABACUS Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Ole Kristian Engeseth
Uavhengig Takstingeniør
ole.kristian.engeseth@abacustakst.no
994 93 320

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen er fra 1954, oppgradert og modernisert de senere årene. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på kjøkken og malte trevinduer med 3-lags glass på resten. Siste vinduer mot vest vil bli byttet fortløpende.
Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull.
Balkongdør i treverk med 3 lags isolerglass fra 2024.
Innglasset balkong med betong dekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Malt betonghimling.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Profilerte fyllingsdører.
Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), og vedfyring.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2022 med nye overflater.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i dusjsone fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter i kjøkkenbenk, det er montert vannstoppeventil. Innvendig hovedstoppekran er plassert i skap på kjøkken. Opplegg og kran for vaskemaskin på badet.
Sikringsskapet er plassert felles gang. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

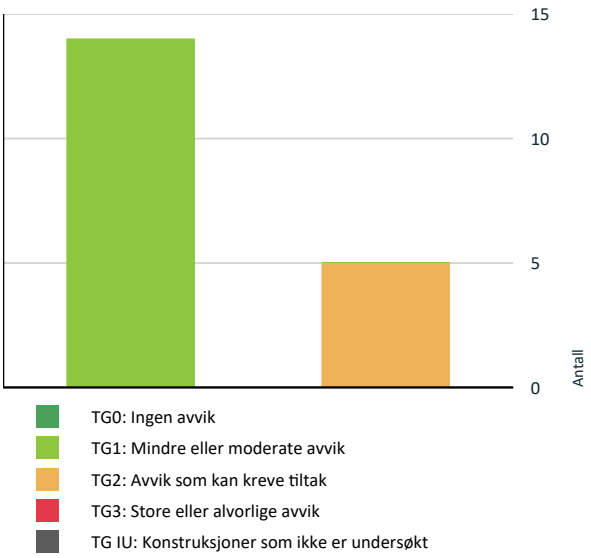
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.
Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" på eiendomsverdi på nett.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

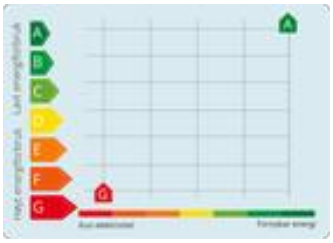
ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i innflyttingstillatelse.

Anvendelse
Bygningen benyttes som bolig for eierne i Borettslaget.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

		UTFØRT I REGI AV BORETTSLAGET
2004	Modernisering	Ny innglasset balkong.
2016	Modernisering	Ny varmtvannsbereder. Utført av firma.
2025	Modernisering	Nye vinduer
		UTFØRT AV EIER
2021	Modernisering	Montert ny peis.
2021	Modernisering	Nye overflater vegger og gulv i perioden 2021-2022.
2022	Modernisering	Pusset opp bad.
2022	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer.
2022	Modernisering	Ny innmat i sikringsskap og det meste av el-anlegget

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på kjøkken og malte trevinduer med 3-lags glass på resten. Siste vinduer mot vest vil bli byttet fortløpende.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull. Balkongdør i treverk med 3 lags isolerglass fra 2024.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med betong dekke.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat frab2022. Veggene har malte plater fra 2021-2022. Malt betonghimling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Profilerte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), og vedfyring.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er pusset opp i 2022 med nye overflater og innredninger.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Fliser er lagt på de opprinnelige flisene.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt på det opprinnelige belegget.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og eldre banemembran med ukjent utførelse.

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

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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i dusjsone fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er integrert kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,platetopp,vannstoppsystem og komfyrvakt.



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter i kjøkkenbenk, det er montert vannstoppeventil. Innvendig hovedstoppekran er plassert i skap på kjøkken. Opplegg og kran for vaskemaskin på badet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert felles gang. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1954 Byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kommer på mail.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er foretatt kontroll av det elektriske anlegget. 20.04.2021 El- sjekk. Alt funnet i orden. Bakke el-installasjon.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		7		7	
3 Etasje	68		7	75	
1 Etasje					
Underetasje		4		4	
Kjeller		6		6	
SUM	**68**	**17**	**7**		
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3 Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		Innglasset balkong
1 Etasje		Felles inngang m/trapperom	
Underetasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.
Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" på eiendomsverdi på nett.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Ole Kristian Rngeseth	Takstingeniør
	Ingrid Senstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	1135		0	1009 m²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tordenskjolds gate 8 B

Hjemmelshaver
Jernbanens Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/JERNBANENS BORETTSLAG	950270667	H0302	952971085 Gjøvik og Omegn Boligbyggelag Tlf. +47 61 18 13 00	Senstad Ingrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	46 065	*31.12.2025*	144 297	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Midt i Gjøvik sentrum ligger Tordenskjolds Gate 8B. Leiligheten ligger i 3. etasje med flott utsikt over byen. Herfra er det kort vei til absolutt alt: på få minutter kan du spasere til CC Martn, togstasjonen, restauranter av mange slag, Storgatas butikker, skoler, NTNU og strandpromenade. Kort vei til naturen og marka ovenfor byen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles, flat tomt, som er opparbeidet med noe plen og beplantninger. Asfaltert gårdsplass.
Tomten er fellesareal.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86183387			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VN1583

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Alund, Ingrid	9578-5995-4-2685634	2026-02-24 12:36:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. feb. 2026

Oppdragsnummer
13-0045/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tordenskjolds gate 8B, 2821 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Ingrid Senstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2021

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86183387
Forsikret i: Gjensidige

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: Tidligere eier opplyste i sitt egenerklæringsskjema da jeg kjøpte leiligheten at Knut Malmberg AS renoverte/pusset opp badet i 2008. Etter det opplyste ble det da lagt fliser på vegg og våtromsbelegg på gulv. I min eiertid har badet blitt pusset opp i 2021/2022. Det har blitt lagt flis på flis på vegg, samt lagt fliser direkte på eksisterende gulvbelegg. Det ble montert vegghengt toalett, ny baderomsinnredning, samt ny dusj. Videre har det blitt lagt varmekabler i gulv. Arbeidet er gjennomført av Varden Bygg AS, Faråsengen AS og Hveem Elektro AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter opplysning fra håndverker ble det ved oppussingen av badet i 2021/2022 påført primer på eksiterende fliser og gulvbelegg for å sikre vedheft for smøremembran i dusjsone og flislegging. Dusjsone ble påført smøremembran med tilhørende tettebånd, mansjetter mv. Arbeidet ble utført av Varden Bygg AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varden Bygg AS, Faråsengen AS og Hveem Elektro AS har utført arbeid på bad. Arbeidet ble gjennomført i 2021/2022. Det foreligger fakturaer og våtromsdokumentasjon for utført arbeid, samt noe e-post korrespondanse og bilder som dokumenterer arbeidet.

---

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: Det ble satt inn ny peisinnsats i leiligheten i 2021. Arbeidet er gjennomført av murmester Stian Svartbekk AS. Som dokumentasjon for arbeidet foreligger det e-post korrespondanse med håndverker, tilbud og faktura.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: All el-installasjon i leiligheten er utført av Hveem Elektro AS i 2021/2022. Det er blant annet satt inn varmekabler og termostat på bad. Ny avtrekksvifte på bad. Varmefolie i gang. Spotter på kjøkken og i gang. Som dokumentasjon på arbeidet foreligger tilbud og fakturaer, samt sluttkontroll og samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjennomført el-kontroll etter at Hveem Elektro AS utførte arbeid i leiligheten i 2021/2022. Tidligere eier opplyste imidlertid i sitt egenerklæringsskjema da jeg kjøpte leiligheten at siste el-sjekk ble gjennomført 20. april 2021 og at alt da var ok.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt opp til el-billader i garasjen tilhørende leiligheten, men den enkelte andelseier må selv gå til anskaffelse av selve ladeboksen/abonnement. Arbeidet er gjennomført i regi av borettslaget.

---

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: Det ble gjennomført en rørfornying i regi av borettslaget i 2022 hvor det etter det opplyste ble sprøytet inn epoxy i rørene.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enkelte vinduer/balkongdører er byttet ut i regi av borettslaget. Styreleder har opplyst at samtlige vinduer fortløpende vil bli byttet ut.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Til orientering: en av brannplatene inne i peisen knakk i desember 2024, men den har blitt erstattet med en ny. I følge murmester er disse brannplatene skjøre, og en må påregne å bytte de ut ved behov.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste i sitt egenerklæringsskjema da jeg kjøpte leiligheten i 2021 at det hadde vært skjeggkre i to eller tre av leiligheten i borettslaget for da ca. 5 år siden. Dette hadde blitt ordnet opp i av Anticimex, og tidligere eier hadde ikke hørt noe mer om dette problemet etter dette. Jeg har i min eiertid aldri opplevd noe skadedyr, verken i min leilighet eller andre tilhørende bygninger.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport av 9. juli 2021 i forbindelse med tidligere eiers salg av leiligheten.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Felleskostnadene vil øke som følge av at vinduer/balkongdører i borettslaget skal byttes ut. Foreløpig ikke helt avklart eksakt hvor stor økning det er tale om, men styreleder har opplyst at beløpet trolig ligger på rundt kr 500 i økte kostnader per mnd.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0045/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Alund, Ingrid	**2026-02-24**

Identifikasjon

bankID Alund, Ingrid

Signicat

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

Boligopplysninger:

Jernbanens Borettslag
Tordenskjolds Gate 8 B H0302
2821 GJØVIK

Vår ref.: 19/4
Type: Borettslag
Eiere: Ingrid Senstad

Organisasjonsnr: 950 270 667 **Andelsnr:** 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 334**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	630
	Felleskostnader	4 381
	Avdrag	223
Objekt:	Garasje - 19 (59 - 4)	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	144 343	Gjeld siste årsoppg.:	144 297
Klient ajourf. lån:	2 118 927	Klient gj. s. årsoppg.:	2 118 926

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 61778190582, Nordea Bank Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2026: 5.27% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 10.02.2026: 2 118 927
Andel av saldo: 144 344
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2051)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jan Egil Nordeng
Adresse:	AMMERUDGRENDA 187
Postnr/-sted:	0960 OSLO
Telefon:	Mob.: 91307597
E-post:	jernbanens@mittgobb.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.02.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	144 297	Andre inntekter:	1 311
Annen formue:	46 065	Utgifter:	8 162		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	5 100
Andelsnr:	4		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	67/1135
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Jernbanens Borettslag
Tordenskjolds Gate 8 B H0302
2821 GJØVIK

Vår ref.: 19/4
Type: Borettslag
Eiere: Ingrid Senstad

Organisasjonsnr: 950 270 667

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring Polisenr: 86183387

Annen informasjon:

Laget er ikke et IN-lag.

Det tas forbehold om feil eller mangelfulle opplysninger

Velkommen til Generalforsamling i Jernbanens Borettslag

2025

Sted: Cafe helt nederst i storgata (samme sted som tidligere)

Tidspunkt:Tirsdag 29.04.2025 18:00

Innkalling til ordinær generalforsamling for Jernbanens Borettslag

Tirsdag 29.04.2025 Cafe helt nederst i storgata (samme sted som tidligere) Kl: 18:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Jan Egil Nordeng velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Protokollfører velges på generalforsamlingen

1.3 Navneopprop

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

1.4 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Protokoll vil bli sendt for signering digitalt via portal.

Forslag til vedtak: Protokollvitne velges på generalforsamlingen

1.5 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Tellekorps velges ved behov

1.6 Godkjenninger

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

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

2. Styrets rapport for 2024

Gjennomgang av styrets rapport for 2024.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsrapport for 2024.

3. Årsregnskap for 2024

Gjennomgang av årsregnskap 2024, samt revisors beretning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024.

Revisors beretning tas til orientering.

4. Honorar til styret- og revisor

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

Forslag til vedtak: Styreleder: Kr 30.000,-
Sekretær: Kr 6.000,-
Styremedlem: Kr 500,- pr. møte
Varamedlem: Kr 500,- pr. møte
Totalt inneværende år: kr 42.000,-

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

5. Innkomne saker

Bytte alle vinduer, dører og montere solskjermer hos alle beboere

Fra Tore Aaberg

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak.
Bytte alle vinduer og dører og montere solskjerming. Evt beboer kan montere solskjerming selv.

Hilsen Tore Aaberg

Styrets innstilling: Styret er allerede i gang med en kostnadsundersøkelse vedrørende skifte av vinduer/verandadører, både mot øst og vest

Styret håper vi i høst kan fortsette utskiftingen, gjerne alle vinduer/dører, men siden dette dreier seg om mye penger må vi se hva borettslaget kan ta seg råd til. Vi kan jo ikke ha det slik at beboere ikke har råd til å bo i borettslaget. Til informasjon kostet utskiftningen i de fire leilighetene i 3 etasje ca. kr. 180.000+mva

Styret ser det ikke realistisk å få på solskjerming før alle vinduer er byttet. Solskjerming blir vurdert lagt inn i vedlikeholdsplanen.

Styret mener derfor at vi må vente og ber beboerne stemme nei til forslaget.

6. Valg

Valg i henhold til vedtektene

6.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder, velges for to år.

Jan Egil Nordeng stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Jan Egil Nordeng foreslåes som styreleder for to år.

6.2 Valg av styremedlem(mer)

Valg av styremedlem, velges for to år.

Forslag til vedtak: Vigdis Nikolaisen er ikke på valg.

Tom Erik Andersen Malterud foreslåes gjenvalgt som styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlem(mer)

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

Forslag til vedtak: Varamedlem, Beate Nordeng gjenvelges for ett år

Varamedlem, Solveig Gaarder gjenvelges for ett år

6.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité, velges for ett år.

Forslag til vedtak: Leder: Beate Nordeng
Medlem: Vigdis Nikolaisen

6.5 Styrets sammensetning etter valget

Oversikt over styrets sammensetning etter valget for protokoll.

Forslag til vedtak: Styreleder Jan Egil Nordeng

Styremedlem Vigdis Nikolaisen

Styremedlem Tom Erik Andersen Malterud

Varamedlem, Beate Nordeng

Varamedlem, Solveig Gaarder

Valgkomite:

Leder: Beate Nordeng
Medlem: Vigdis Nikolaisen

7. Godkjenning av protokoll

Protokollen blir opplest.

Forslag til vedtak: Protokollen blir godkjent.

Stemmeretten - din viktige rettighet

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

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

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

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

Har du noe på hjertet?
Dersom du har noe du vil ha tatt opp på generalforsamlingen, er det viktig at du meddeler dette til styret i god tid. Styret vil gi deg frist for innlevering av saker du vil ha behandlet. (Se evt. lagets vedtekter)

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

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

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

Fullmakt

Navn: _____

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Jernbanens Borettslag tirsdag 29.04.2025

Navn: _____

Adresse: _____

Andelseier av leil. nr: _____

Signatur: _____

(Fullmakten leveres til generalforsamlingen)

Styrets rapport for Jernbanens Borettslag 2024

1. Virksomheten

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

2. Tillitsvalgte

Styret har bestått av:
Styreleder, Jan Egil Nordeng
Styremedlem, Tom Erik Andersen Malterud
Styremedlem, Vigdis Nikolaisen
Varamedlem, Solveig Gaarder
Varamedlem, Beate Nordeng

Valgkomiteen har bestått av:
Leder: Beate Nordeng
Medlemmer: Vigdis Nikolaisen

3. Styrets arbeid.

Det har i perioden vært avholdt **5** styremøter,

De viktigste sakene som er ferdig behandlet er:
Utskifting av glass i 4 leiligheter grunnet fuktskade, Fordeling av boder med navn i kjeller, Nummer på utsiden av blokk, Innlagt strøm til Elbil ladere, Ny postkasse og ringeapparat til ny beboer i kjeller, Satt opp brannapp. med skilt i oppganger, Oppdatert liste av oppgaver for vaktmester.

De viktigste saker under behandling er:
Vindusutskiftning

4. Drift og økonomi.

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører, og Deloitte AS er revisor. I 2024 har eiendomsmassen vært forsikret i Gjensidige og følgende forsikringsskader er registrert i 2024: **(0)**.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene. Det er solgt **4** leiligheter i 2024. Antall leiligheter som har vært utleid er **1**. Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift.

5. Likestilling. Arbeidsmiljø. Indre og ytre miljø.

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

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

6. Andre forhold.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

Resultatregnskap 2024

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		697 734	644 244	670 010	779 435
Garasjeleie / Inntekter EL-bil		14 400	14 400	14 400	14 400
Inndekning av finanskostnader		155 868	135 504	158 000	67 000
Andre inntekter		400 000	0	0	0
Sum inntekter		**1 268 002**	**794 148**	**842 410**	**860 835**
Driftskostnader					
Styrehonorar		39 515	31 500	39 000	42 000
Andre personalkostnader	1	5 572	4 442	4 440	5 640
Strøm fellesareal		9 491	12 201	20 000	10 900
Annen leiekostnad	2	3 483	12 700	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	0	2 500	2 500
Vedlikehold	3	20 744	34 320	100 000	100 000
Innleid hjelp	4	90 250	87 763	110 000	100 000
Rehabilitering		127 810	127 713	1	250 000
Revisjonshonorar		5 000	2 479	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		57 356	57 113	59 500	61 500
Andre honorarer	5	140 958	8 090	7 930	9 940
Kontorkostnad, trykksak o.l.		2 301	3 309	1 300	3 000
Kabel-tv (inkl evt. bredbånd)		103 470	90 988	96 000	107 900
Årskontingent GOBB		6 300	6 300	6 300	7 200
Forsikringer		37 633	34 852	40 100	44 800
Kommunale avgifter	6	197 804	190 683	191 600	207 300
Bomiljøtiltak		0	0	3 500	4 000
Annen kostnad	7	13 518	5 114	7 400	9 900
Sum driftskostnader		**861 204**	**709 566**	**694 571**	**971 580**
Driftsresultat		**406 798**	**84 582**	**147 839**	**-110 745**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		19 446	10 474	2 500	0
Kundeutbytte Gjensidige		3 672	3 417	3 400	3 700
Sum finansinntekt		**23 118**	**13 891**	**5 900**	**3 700**
Rentekostnader		126 042	107 161	125 000	32 000
Sum finanskostnader		**126 042**	**107 161**	**125 000**	**32 000**
Sum finansinntekt- og kostnad		**-102 924**	**-93 270**	**-119 100**	**-28 300**
Årsresultat		**303 874**	**-8 688**	**28 739**	**-139 045**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/88808d0d-1c74-452b-ae39-2c4f3683516f
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	5 102 748	5 102 748
Sum anleggsmidler		**5 102 748**	**5 102 748**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		4 911	0
Andre fordringer		74 231	61 297
Bankinnskudd	9	1 075 914	816 577
Sum omløpsmidler	**10**	**1 155 056**	**877 874**
Sum eiendeler		**6 257 805**	**5 980 623**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		3 815 079	3 511 205
Sum egenkapital	**11**	**3 816 479**	**3 512 605**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 155 039	2 188 064
Borettslagsinnskudd	13	88 000	88 000
Sum langsiktig gjeld		**2 243 039**	**2 276 064**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 287	191 954
Sum kortsiktig gjeld	**10**	**198 287**	**191 954**
Sum egenkapital og gjeld		**6 257 805**	**5 980 623**

Dato: 18.02.2025
Sted: Gjøvik

Jan Egil Nordeng	Vigdis Nikolaisen	Tom Erik Andersen Malterud
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/88808d0d-1c74-452b-ae39-2c4f3683516f
visma sign
www.vismasign.com

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN-ordningen

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

Note 1 - Andre personalkostnader

	Resultat 31.12.24
5400 Arbeidsgiveravgift	5 572
Sum	**5 572**

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

Note 2 - Annen leiekostnad

	Resultat 31.12.24
6490 Containerleie	3 483
Sum	**3 483**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/88808d0d-1c74-452b-ae39-2c4f3683516
visma sign
www.vismasign.com

Note 3 - Vedlikehold

	Resultat 31.12.24
6601 Vedlikehold bygg	12 500
6602 Vedlikehold VVS	1 638
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	645
6605 Service og vedlikehold brannanlegg	5 962
Sum	**20 744**

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

Note 4 - Innleid hjelp

	Resultat 31.12.24
6610 Innleid hjelp - vaktmestertjenester	46 875
6611 Innleid hjelp - renholdstjenester	43 375
Sum	**90 250**

Note 5 - Andre honorarer

	Resultat 31.12.24
6715 Honorar forkjøpsrett	39 906
6716 Honorar annen forretningsførsel og rådgivning	3 165
6730 Teknisk rådgivning	69 239
6790 Annen fremmed tjeneste	28 648
Sum	**140 958**

Note 6 - Kommunale avgifter

	Resultat 31.12.24
7760 Kommunale avgifter	164 264
7761 Eiendomsskatt	33 540
Sum	**197 804**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/88808d0d-1c74-452b-ae39-2c4f3683516
visma sign
www.vismasign.com

Note 7 - Annen kostnad

	Resultat 31.12.24
7720 Kostnader generalforsamling	5 778
7770 Gebyr - bank	582
7790 Driftskostnader	6 947
7799 Gebyrer Klare Finans	211
Sum	**13 518**

Note 8 - Bygninger

	Anskaffelseskost IB	Tilgang	Bokført verdi 31.12.	Anskaffelsesår
Boligbygg	465000	0	465000	1954
Porttelefon	27000		27000	1991
Rehab./ombygging	4610748		4610748	2005
Sum bygninger	**5102748**		**5102748**	

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

Note 9 - Bundne midler

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

Note 10 - Disponible midler

	31.12.24	31.12.23
A. Disponible midler per 01.01	685 920	731 295
B. Endring disponible midler:		
Årets resultat	303 874	-8 688
Avdrag långsiktig lån	-33 025	-36 687
B. Årets endring disponible midler	**270 849**	**-45 375**
C. Disponible midler 31.12	**956 769**	**685 920**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	79 142	61 297
Bankinnskudd og kontanter	1 075 914	816 577
Sum omløpsmidler	1 155 056	877 874
Kortsiktig gjeld	-198 287	-191 954
Disponible midler	**956 769**	**685 920**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/88808d0d-1c74-452b-ae39-2c4f3683516
visma sign
www.vismasign.com

Note 11 - Egenkapital

Innskutt egenkapital	**1 400**
Opptjent egenkapital pr 01.01.	3 511 205
Årets resultat	303 874
Opptjent egenkapital pr 31.12.	3 815 079
Total egenkapital 31.12.	**3 816 479**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/88808d0d-1c74-452b-ae39-2c4f3683516
visma sign
www.vismasign.com

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge**
Formål:	Rørfornying
Lånenummer:	**61778190582**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.79 %
Beregnet innfridd:	31.12.2051
Opprinnelig lånebeløp:	2 277 000
Lånesaldo 01.01:	2 188 064
Avdrag i perioden:	33 025
Lånesaldo 31.12:	**2 155 039**
Saldo 5 år frem i tid:	1 960 847

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61778190582	13	146 804	1 908 452
	1	133 660	133 660
	1	112 929	112 929

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd fra 1954 er kr. 88 000,-
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/88808d0d-1c74-452b-ae39-2c4f3683516
visma sign
www.vismasign.com

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

This documents contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side
Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Tom Erik Andersen Malterud
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Jernbanens Borettslag
44a09224-5770-496c-9009-1c80c7c8e506 - 2025-03-18 11:23:18 UTC +02:00
BankID - d0fb9f5b-13a9-494d-9eb8-fec29bc37a39 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Jan Egil Nordeng
e10b47e8-77a1-43a3-9352-f46447726243 - 2025-03-18 12:30:22 UTC +02:00
BankID - 6e77595a-c8b9-4d12-beea-8f4fa8f38a9e - NO

Vigdis Nikolaisen
91598128-9e5f-45a9-9ad0-94a10b598598 - 2025-03-24 20:46:25 UTC +02:00
BankID - 7679522d-8cda-42cb-ba84-26a26f23e438 - NO

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

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

+47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Jernbanens Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanens Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0QRP4-QS6V8-Y0021-Y8W1H-8VKLY-EFZ88

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Gjøvik, 26. mars 2025
Deloitte AS

Rune Olsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0QRP4-QS6V8-Y0021-Y8W1H-8VKLY-EFZ88

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Olsen, Rune
Statsautorisert revisor
På vegne av: Deloitte AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1017652
IP: 163.116.xxx.xxx
2025-03-26 13:29:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0QRP4-QS6V8-Y0021-Y8W1H-8VKLY-EFZ88

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jernbanens Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Cafe helt nederst i storgata (samme sted som tidligere).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Jan Egil Nordeng ble valgt til møteleder, enstemmig.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Dag Otto Jostad ble valgt til protokollfører, enstemmig.

1.3 Navneopprop

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

Vedtak:
Følgende var til stede:

Antall eiere med stemmerett: 9
Antall innleverte fullmakter: 0
Antall fremleietakere og andre uten stemmerett: 3
Representant fra GOBB: Dag Otto Jostad

1.4 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Protokoll vil bli sendt for signering digitalt via portal.

Vedtak:
Tom Erik Andersen Malterud ble valgt til protkollvitne, enstemmig.

1.5 Valg av tellekorps

Vedtak:
Tellekorps velges ved behov

1.6 Godkjenninger

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

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

2. Styrets rapport for 2024

Gjennomgang av styrets rapport for 2024.

Vedtak:
Styrets rapport for 2024 ble godkjent, enstemmig.

3. Årsregnskap for 2024

Gjennomgang av årsregnskap 2024, samt revisors beretning.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 ble godkjent, enstemmig.

Revisors beretning tas til orientering.

4. Honorar til styret- og revisor

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

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

Styreleder: Kr 30.000,-
Sekretær: Kr 6.000,-
Styremedlem: Kr 500,- pr. møte
Varamedlem: Kr 500,- pr. møte
Totalt inneværende år: kr 42.000,-

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

5. Innkomne saker

Bytte alle vinduer, dører og montere solskjermer hos alle beboere

Fra Tore Aaberg

Vedtak:
Styret er allerede i gang med arbeidet og kaller inn til et beboermøte når anbud har kommet inn, og informerer alle beboere.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder, velges for to år.

Jan Egil Nordeng stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Jan Egil Nordeng ble gjenvalgt til styreleder for to år, enstemmig.

6.2 Valg av styremedlem(mer)

Valg av styremedlem, velges for to år.

Vedtak:
Tom Erik Andersen Malterud ble valgt til styremedlem for to år, enstemmig.

6.3 Valg av varamedlem(mer)

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

Vedtak:
Beate Norden ble valgt til varamedlem for et år, enstemmig.

Solveig Gaarder ble valgt til varamedlem for et år, enstemmig.

6.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité, velges for ett år.

Vedtak:
Beate Norden ble valgt til leder for et år, enstemmig

Vigdis Nikolaisen ble valgt til medlem for et år, enstemmig

6.5 Styrets sammensetning etter valget

Oversikt over styrets sammensetning etter valget for protokoll.

Vedtak:
Styreleder Jan Egil Nordeng - gjenvalgt for to år

Styremedlem Vigdis Nikolaisen - ikke valg

Styremedlem Tom Erik Andersen Malterud - gjenvalgt for to år

Varamedlem, Beate Nordeng - gjenvalgt for et år

Varamedlem, Solveig Gaarder - gjenvalgt for et år

Valgkomite:

Leder: Beate Nordeng
Medlem: Vigdis Nikolaisen

7. Godkjenning av protokoll

Protokollen blir opplest.

Vedtak:
Protokollen ble godkjent, enstemmig.

Protokoll for Jernbanens Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Egil Nordeng (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Tom Erik Andersen Malterud (sign.)	30.04.2025

Vedtekter

for Jernbanens borettslag, organisasjonsnummer 950 270 667

tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.02.1953,
sist endret på generalforsamling 04.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Gjøvik kommune og har forretningskontor i

Gjøvik kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytting til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Husdyrhold

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

4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og et styremedlem i fellesskap, representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker

generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER
FOR
JERNBANENS BORETTSLAG

1. Formål og omfang.

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

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

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå.

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00 – 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende skal kun forekomme fra luftebalkong.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst, og garasjeporter lukkes om natten. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

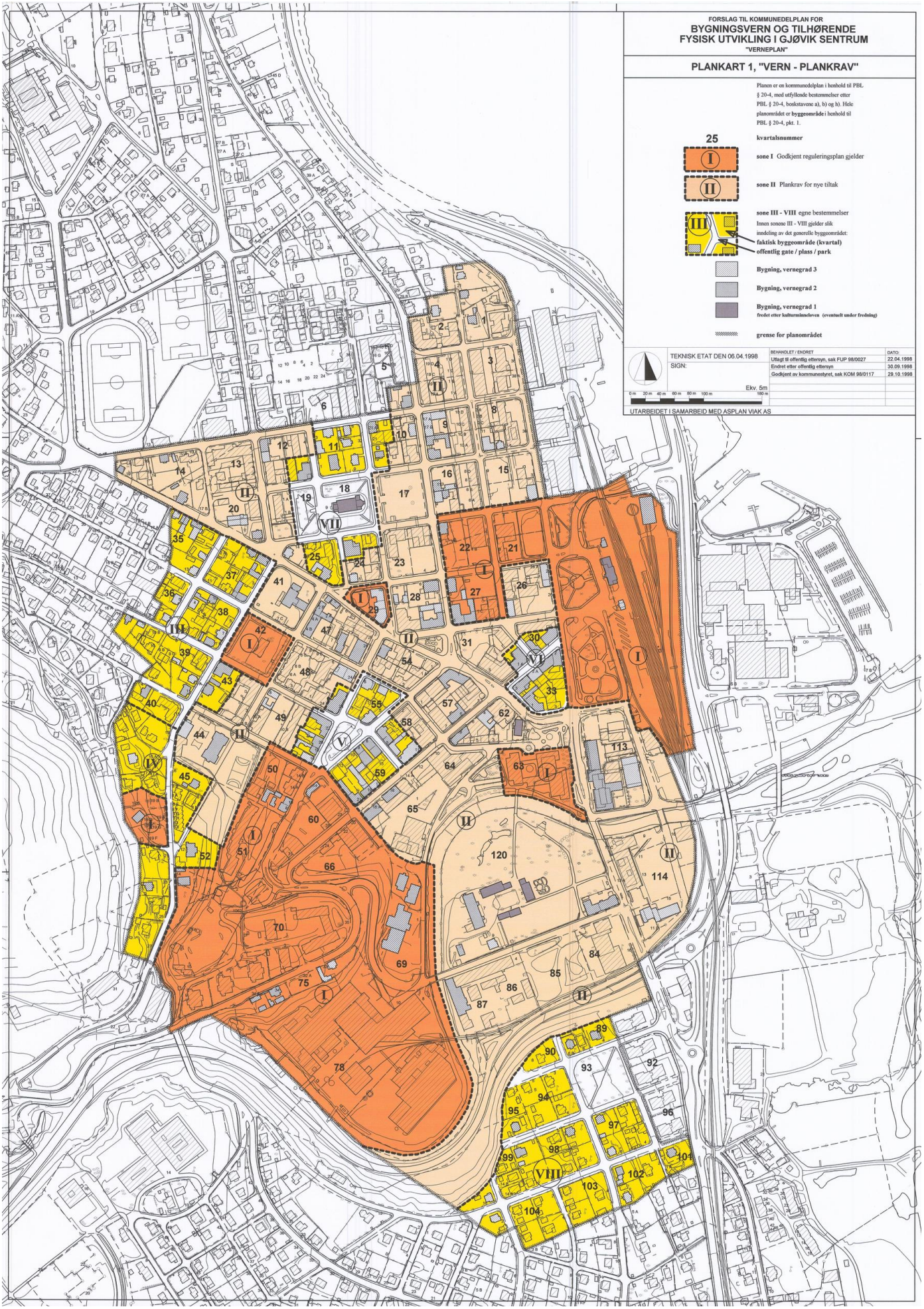
5. Kjøring og parkering.
De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar i bruk den. Kjøring og parkering på gårdsplassen er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Det må imidlertid fremmes skriftlig søknad til styret om å anskaffe/ holde dyr, og styret må gi skriftlig samtykke om dyrehold.

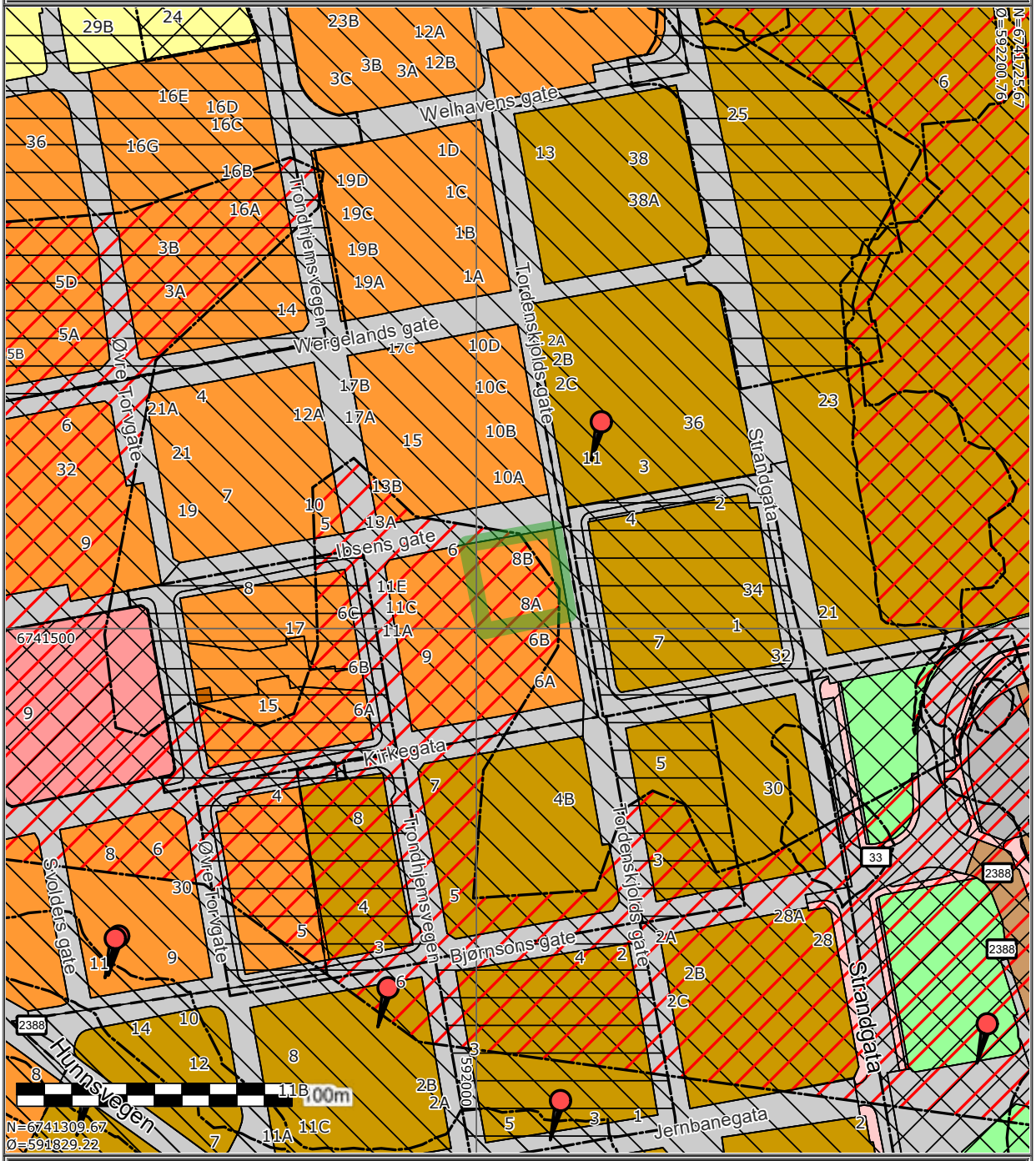
Beboerne som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene.
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.


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

SITUASJONSKART

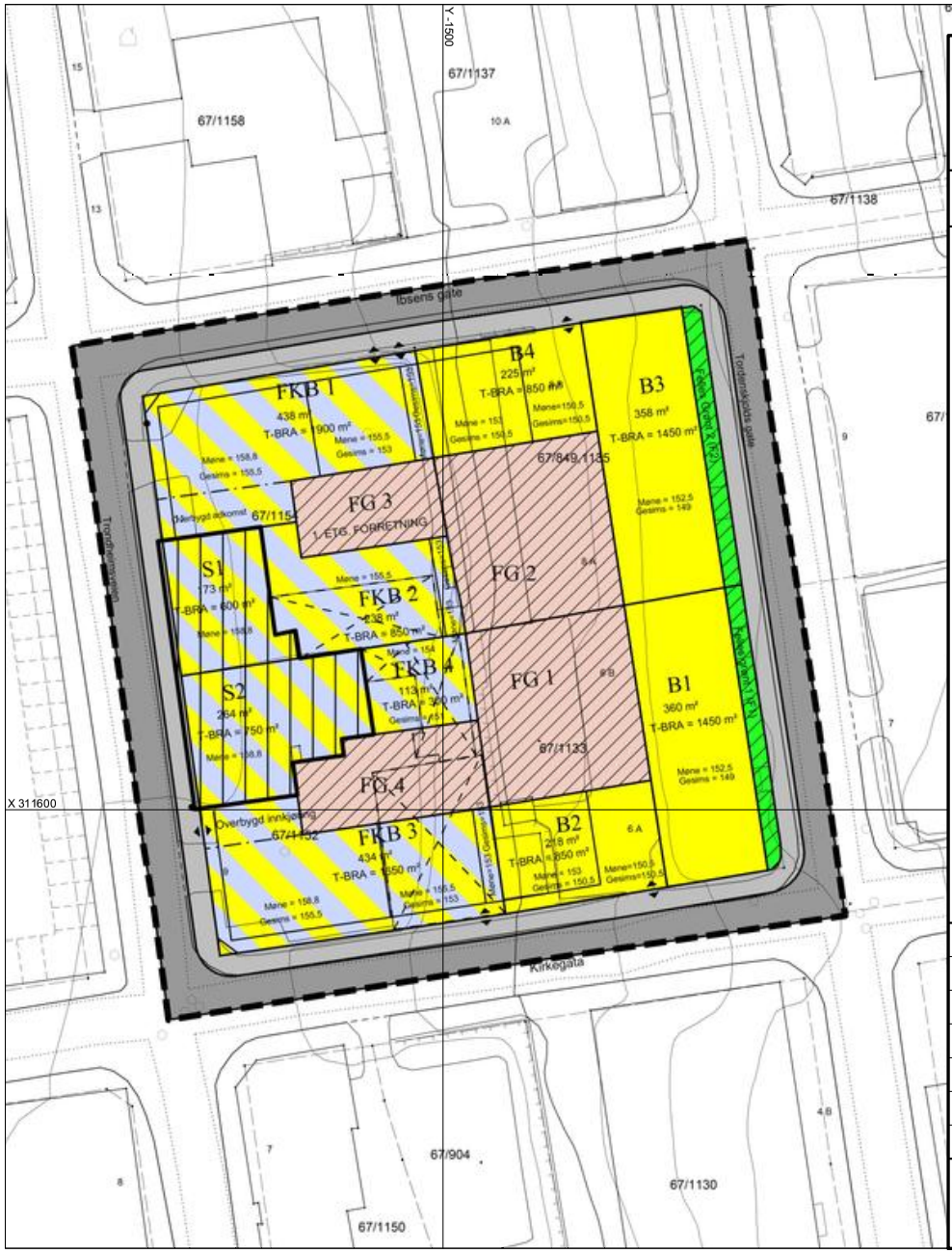
Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 1135	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Tordenskjolds gate 8B, 2821 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 11/2-2026 Sign:			Målestokk 1:2000



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

GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring
KpBestemmelseOmråde
Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Flomfare
Krav vedrørende infrastruktur
Rød sone iht T-1442
Gul sone iht T-1442
Boligbebyggelse - Nåværende
Sentrumsformål - Nåværende
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Fremtidig
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
Veg - Nåværende
Bane - Nåværende
Hovednett for sykkel - Nåværende
Kollektivknutepunkt - Nåværende
Parkering - Nåværende
Park - Nåværende



REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 16

Gjøvik kommune

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.1)

- Bolig - Blokkbebyggelse (B1 - B4)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.3)

- Offentlig veg
- Fortau

SPESIALOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.6)

- Bevaring av bygninger

FELLESOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.7)

- Felles grøntanlegg (F1, F2)
- Annet fellesareal - kombinert gårdsrom og parkering

KOMBINERTE FORMÅL
(PBL § 25 2.ledd)

- Kombinert bolig og forretning/kontor

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for bevaringsområde
- Bygg som skal bevares
- Bygg som forutsettes fjernet
- Inntrukket hjørne i gateplan og tilbaketrukket toppetasje
- Innkjøring

N

0 5 20 m

Kartgrunnlag FKB-B
Ekvidistanse 1 m
Målestokk 1:500
Revisjon: 10.01.2008

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		30.03.07	POH
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	120/07	17.10.07	LE
Offentlig ettersyn fra 01.11.2007 til 30.11.2007			LE
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	09/08	30.01.08	LE
Kommunestyrets vedtak:	17/08	21.02.08	LE

Planen er utarbeidet av:	Lillehammer Tlf: 61 24 85 30	**PROSJ.NR**	**SAKSBEH.**
Larkas v/Per Olav Hasselknippe Areal+ AS v/Erik Sollien		2179	Lars Engelien

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 16

Plandato: 24.08.2007
Sist revidert: 10.01.2008
Godkjent: 21.02.2008

GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og utgjør ca.5.73 dekar (daa).

Denne reguleringsplan og de tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte overordnede arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

- Byggeområder(pbl. §. 25.1 ledd): Boliger Blokkbebyggelse B1, B2, B3, B4
- Offentlige trafikkområder(pbl. §. 25.3): Gategrunn , Fortau
- Spesialområde (pbl. §25.1 6ledd) : Bevaring S 1, S 2
- Fellesområder (pbl. §25.1,7ledd) : Felles gårdsrom FG 1 - FG 4
Felles grøntområde F 1, F 2
Avkjørsler
- Kombinert formål (pbl.§ 25.2 ledd): Forretning/bolig FKB 1 - FKB 4

Utnyttelse.
For hvert byggeområde er angitt maksimal tomteutnyttelse (T-BRA) regnet som forholdet mellom tillatt bruksareal og netto byggeområde eller tomt, j.fr. tekniske forskrifter til plan og bygningsloven (TEK), kap. III.

Parkering.
Når ikke annen bestemmelse er gitt, skal det innenfor hvert byggeområde anlegges parkeringsplasser med kapasitet i henhold til Gjøvik kommunes vedtekt til pbl. §. 69.3.

Utførelse og ubebygde områder. Estetikk.
Bygninger og anlegg skal utformes i henhold til kommunedelplanen for sentrum.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Situasjonsplan
Før byggetillatelse for de enkelte delområder gis, skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Det skal redegjøres for planer, snitt , fasader og 3D illustrasjon. Videre skal det redegjøres for utbyggingens sammenheng med øvrige omgivelser, terrengbehandling, ankomster, parkering, opparbeidelse og disponering av utområder, utbyggingens form, volum, høyder , materialbruk og skilting. Det skal utarbeides utomhusplan som redegjør for relevante forhold.

§ 1.2 Gesims-/mønehøyder
Kun unntaksvis tillates oppbygg, som for eksempel trapp- og heistårn, over maks. tillatt gesims-/mønehøyde.

§ 1.3 Universell utforming, tilgjengelighet for alle
Prinsipper om universell utforming/tilgjengelighet for alle skal legges til grunn i utformingen av alle bygg og anlegg jfr. Rundskriv T-5/99. Eksisterende anlegg skal så langt det er mulig være tilgjengelige for alle.
Ved ombygging/endring skal prinsipper om universell utforming vektlegges jfr. ovenfor. Før tillatelse til tiltak skal det foreligge en begrunnet redegjørelse for ivaretakelse av tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Min.50% av leilighetene skal være med universell utforming.

§ 1.4 Utnyttelse, høyder, antall etasjer
Maksimal utnyttelse m2 BRA og maksimale gesims- og mønehøyder (kotehøyde) er påført plankartet.

§ 1.5 Materialbruk, farger
Fasadematerialer skal fortrinnsvis være tegl, pusset mur, glass eller treverk. Farger skal tilpasses områdets karakter og skrikende farger skal unngås.

§ 1.6 Støy/miljø/forurensning
Boliger skal gis tilfredsstillende støyisolering etter gjeldende retningslinjer og standarder fra trafikk i omliggende gater.
Virksomheter som skaper sjenerende støy, lukt eller annen forurensning tillates ikke.

§ 1.7 Boligkrav
Hver bolig skal ha et minste felles uteoppholdsareal inkl. takterrasse på 10 m2. I tillegg skal hver bolig ha privat balkong/uteplass tilknyttet leiligheten på min. 4-5 m2. Fransk balkong eller areal på felles takterrasse kan erstatte privat balkong.
Det tillates ikke boliger på bakkeplan mot gate. Dette gjelder ikke B 1 og B 3.
Felles uteoppholdsareal skal ferdigstilles før nye boliger tas i bruk.

§ 1.8 Parkeringsdekning
Det skal sikres nødvendig parkeringsplasser i hht. kommunale vedtekter; 1 plass pr. leilighet og 1 plass pr. 75 m2 butikkareal.
Parkeringsareal er ikke inkludert i bruksarealberegningen og kommer i tillegg.

§ 1.9 Generelle bestemmelser byggeområder
Nybygg mot gate skal plasseres i formålsgrense mot fortau. I nybygg mot gate skal det være publikumsrettet virksomhet på gateplan.
Balkonger kan krage ut fra fasade på inntil 0.75m ut over fortau, men med en minimum frihøyde på 3.5m.
Eventuelle nye nettstasjoner innenfor planområdet skal integreres i ny bebyggelse.

§ 2 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 1)

§ 2.1 Byggeområde for boligformål B 1 og B 2 - 0.58 daa
Område for blokkbebyggelse med tilhørende anlegg som i dag består av en eksisterende boligblokk på 3 etasjer med underetasje og loft.

§ 2.1.1 I området kan oppføres bygninger for boligformål i form av blokkbebyggelse med tilhørende parkering. Kommunen kan tillate andre bygninger med tilknytning til driften av boligen. I underetasje/1 etasje kan det tillates mindre næringsareal. Eksisterende nettstasjon skal bestå og plasseres i ny bebyggelse B 2.

§ 2.1.2 For B1-B2 skal tomteutnyttelsen samlet være BRA= maks. 2.300 m2.

§ 2.1.3 Takform kan være flatt tak eller skråtak. Toppetasje skal være tilbaketrukket min. 1.2 m.

§ 2.1.4 Maks. gesims/mønehøyde mot Tordenskjoldsgate er c.149.0/152.5. Mot Kirkegata er maks. gesims/mønehøyde c.150.5/153.0. Disse høyder er påført plankartet.

§ 2.2 Byggeområde for boligformål B 3 og B 4 - 0.58 daa
Område for blokkbebyggelse med tilhørende anlegg som i dag består av en eksisterende boligblokk på 3 etasjer med u.etasje og loft.

§ 2.2.1 I området kan oppføres bygninger for boligformål i form av blokkbebyggelse med tilhørende parkering. Kommunen kan tillate andre bygninger med tilknytning til driften av boligen. I underetasje/1 etasje kan det tillates mindre næringsareal.

§ 2.2.2 For B3-B4 skal tomteutnyttelsen samlet være T-BRA maks.2.300 m2.

§ 2.2.3 Takform kan være flatt tak eller skråtak. Toppetasje skal være inntrukket min. 1.2 m.

§ 2.2.4 Maks. gesims/mønehøyde mot Tordenskjoldsgate er c. 149.0/ 152.5. Mot Ibsens gate er maks. gesims/mønehøyde c. 150.5/ 153.0. Disse høyder er påført plankartet.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 3)

§ 3.1 Gategrunn - 1.1 daa
Gate opparbeides etter kommunens retningslinjer. Dagens kjøremønster opprettholdes.

§ 3.2 Fortau - 0.65 daa
Området langs Tordenskjoldsgate skal nyttes til miljøgate/gatetun. Området skal opparbeides med trær, oppholdsplasser etc.

§ 4 SPESIALOMRÅDE (PBL §25. 1. ledd.6)

§ 4.1 Felles bestemmelser S 1 og S 2

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

§ 4.1.2 Mot gate tillates takoplett inntil 1/3 av takflaten. Takopplettene skal trekkes inn slik at det takflaten er ubrutt på nedsiden.

§ 4.2 Spesialområde S 1. Bevaring bolig/forretning/kontor - 0.17 daa

§ 4.2.1 Området omfatter hovedhus på Trondhjemsvegen 11.
Bevaringsverdig bygg er vist på plankartet og tillates ikke revet. Det kan tillates tilbygg og oppbygg.

§ 4.2.2 Hovedhuset i Trondhjemsvegen 11 kan få takoppløft både mot gate og bakgård og nye vinduer kan tillates i gavl mot nord. Ny fasadeløsning i forbindelse med ny heis- og trappeløsning mot gårdsrommet tillates.
§ 4.2.3 Maks. gesims- og mønehøyder er c. 155.5/ 158.8 som er påført plankartet.
§ 4.2.4 For S 1 skal tomteutnyttelsen samlet være BRA= maks. 600 m2.
§ 4.2.5 Før det gis rivingstillatelse for bakgårdsbebyggelsen, bør det foreligge søknad om igangsettingstillatelse.

§ 4.3 Spesialområde S 2. Bevaring bolig/forretning/kontor - 0.26 daa
§4.3.1 Området omfatter hoved og- bakgårdshus på Trondhjemsvegen 9. Bevaringsverdige bygninger er vist på plankartet og tillates ikke revet. Det kan tillates tilbygg og påbygg.
§ 4.3.2 Hovedhuset i Trondhjemsvegen 9 skal bevares, men påbygg kan tillates opp til maks. gesims- og mønehøyde på c. 155.5/158.8 som er påført plankartet. Bakgårdshuset som henger sammen med hovedhuset skal bevares, men kan tilbygges østover til eiendomsgrense med maks. gesims- og mønehøyder på c. 151.0/154.0 som er påført plankartet.
§ 4.3.3 For S 2 skal tomteutnyttelsen samlet være BRA= maks. 750 m2.

§ 5 FELLESOMRÅDER (PBL § 25. 1 ledd nr. 7)

§ 5.1 Felles gårdsrom FG 1 – 0.35 daa
§ 5.1.1 I felles gårdsrom tillates oppført carport/garasje på bakkeplan inntil nytt boligbygg mot Kirkegata realiseres. Oppå carport/garasje skal det etableres felles takterrasse.
§ 5.1.2 FG 2 er felles for B 1 og B 2.

§ 5.2 Felles gårdsrom FG 2 – 0.36 daa
§ 5.2.1 I felles gårdsrom tillates oppført carport/garasje på bakkeplan inntil nytt boligbygg mot Ibsens gate realiseres. Oppå carport/garasje skal det etableres felles takterrasse.
§ 5.2.2 FG 2 er felles for B 3 og B 4.

§ 5.3 Felles gårdsrom FG 3 – 0.15 daa
§ 5.3.1 I felles gårdsrom skal de opparbeides leke-og oppholdsarealer for beboerne over cote ca. 147.0. Adkomst skal være via høyt portrom (min. 3 etg.) fra Trondhjemsvegen.
Under gårdsrom skal det være forretningsareal (FKB 1). Mot øst skal arealet trappes ned mot FG 2 i en bredde på min. 7m. Det skal avsettes min. 50m2 felles lekeareal for FG 3.
§ 5.3.2 FG 3 er felles for FKB 1, FKB 2 og S 1.

§ 5.4 Felles gårdsrom FG 4 – 0.2 daa
§ 5.4.1 I felles gårdsrom skal det opparbeides leke og –oppholdsplasser for beboerne. Adkomst skal være via høyt portrom (min. 2 etasjer) fra Trondhjemsvegen. Det skal avsettes min. 50m2 felles lekeareal for FG4.
§ 5.4.2 FG 4 er felles for FKB 3, FKB 4 og S 2.

§ 5.5 Felles grøntareal F 1 – 0.06 daa
Felles grøntareal for B 1 og B 2.

§ 5.6 Felles grøntareal F2 – 0.06 daa

Felles grøntareal for B 3 og B 4.

§ 5.7 Avkjørsler

Det tillates avkjørsel til Trondhjemsvegen 11 fra Ibsensgate og avkjørsel til Trondhjemsvegen 9 fra Kirkegata og Trondhjemsvegen . Det tillates avkjørsel til Tordenskjoldsgate 8 fra Ibsensgate og avkjørsel fra Kirkegata til Tordenskjoldsgate 6.

§ 6 KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25. 2.ledd)

§ 6.1 Forretning/Kontor/Bolig FKB 1-2 - 0.68 daa

§ 6.1.1 I område FKB 1-2 kan oppføres bygninger for bolig, kontor- og forretningsformål. Kommunen kan tillate andre bygninger med tilknytning til driften av formålene.

§ 6.1.2 For FKB 1-2 skal tomteutnyttelsen være BRA=maks. 2.750 m2.

§ 6.1.3 Det kan oppføres bygninger med maks. gesims-/mønehøyde mot Trondhjemsvegen/Ibsens gate på c.155.5/158.8. Disse er vist på plankartet.

§ 6.1.4 Under FG3 skal det være forretningsareal. Dette areal inngår i FKB1's BRA.

§ 6.1.5 På hjørne Ibsensgate og Trondhjemsvegen skal det være avkuttet hjørne på min. 3.0m over bakkeplanet som vist på plankartet.

§ 6.2 Forretning/Kontor/Bolig FKB 3-4 - 0.55 daa

§ 6.2.1 I område FKB 3-4 kan oppføres bygninger for bolig, kontor- og forretningsformål. Kommunen kan tillate andre bygninger med tilknytning til driften av formålene.

§ 6.2.2 For FKB 3-4 skal tomteutnyttelsen være BRA= maks. 1.950 m2.

§ 6.2.3 Det kan oppføres bygninger med maks. gesims-/mønehøyde mot Trondhjemsvegen/ Kirkegata på c. 155.5/158.8. Disse er vist på plankartet. For FKB 4 er maks. gesimshøyde 151.0 og maks. mønehøyde 154.0 som er påført plankartet.

§ 6.2.4 Det skal være portrom inn til FG 4 med min. høyde på 2 etasjer.

§ 6.2.5 På hjørne Kirkegata og Trondhjemsvegen skal det være avkuttet hjørne på min. 3.0m over bakkeplanet som vist på plankartet.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 11.02.2026

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	1135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tordenskjolds gate 8B, 2821 GJØVIK								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - nåværende Bestemmelsesområde Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur Faresone: Flomfare Se merknadsfelt om reguleringsplan	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)	3407 KDP19980001 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan	Sone II Plankrav for nye tiltak, kvartal 16	29.10.1998	☒
Reguleringsplan (RP)	3407 05020293 - Kvartal 16	Bolig - blokkbebyggelse, feltnavn B3-B4 Felles grøntanlegg, feltnavn F2 Annet fellesareal -	21.2.2008	☒

		kombinert gårdsrom og parkering, feltnavn FG2		
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☒

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

Merknad:

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

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

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

og

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

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

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

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

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

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjøvik kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**67**	**1135**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 67/1135
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
67 / 1135
67 / 1188
67 / 1161
67 / 1185
67 / 1336
67 / 848
67 / 1210
67 / 1156
67 / 1157
67 / 1209
67 / 852
67 / 1137
67 / 1158
67 / 1138
67 / 853
67 / 1253
67 / 1207
67 / 1257
67 / 1154
67 / 1100
67 / 1134
67 / 950
67 / 1133
67 / 1152
67 / 651
67 / 904
67 / 1130
67 / 1129
67 / 1151
Mer mangler
100m


67/1135 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
67 / 1158
67 / 1138
67 / 850
67 / 849, 1135
67 / 1154
67 / 1134
67 / 1133
67 / 1152
67 / 1134
1
2
3
4
5
6
32,16
34,34
31,38
31,16
674500
674550
50m

Areal og koordinater

Areal: 1008,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6741517,90 Øst: 592015,17

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6741506,81	592001,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	21	
			24,34	Ikke hjelpelinje		21	
2	6741530,68	591996,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	21	
			32,18	Ikke hjelpelinje		21	
3	6741536,24	592028,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	21	
			31,38	Ikke hjelpelinje		21	
4	6741505,31	592033,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	21	
			31,16	Ikke hjelpelinje		21	
5	6741499,09	592002,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	21	
			3,06	Ikke hjelpelinje		21	
6	6741502,11	592002,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	21	
			4,85	Ikke hjelpelinje		21	

Innflytningstillatelse.

Herved meddeles innflytningstillatelse for den del av Tordenskjoldsgt. som tilhörer Gjövik Bruks Borettslag.

Gjövik bygningsråd den 11. desember 1954.

T. Thorbjørnsen

919 SH
67/1133 Bsak F-fer

Innflytningsattest.

Vedr. Jernbanens Borettslag, Tordenskjoldsgt. 8.

Da det kun gjenstår en del maling for at dette bygg kan gis ferdigattest, meddeles herved innflytningstillatelse.

Gjövik bygningsråd den 29. september 1954.

GJØVIK KOMMUNE

AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak



AL Gjøvik Boligbyggelag
Postboks 371,

2803 GJØVIK

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AADS/05-020695/511	*02/01572*		*11.11.2005*

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 99)

Ansvarlig søker	JAF Arkitektkontor AS
Eiendom/byggested	67/1133, 1135 - Tordenskjoldsgt. 6 og 8, 2821 Gjøvik
Bygningsnummer	155600519 og 155724234
Tiltakets art	§93b. Fasadeendring
Byggets art	Boligblokk på 3 etasjer
Behandling/vedtak	Administrativt vedtak, sak nr. 05/1009

I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det herved ferdigattest for fasadeendring/balkonger.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring datert 03.11.2005, som sier at det ikke er registrert mangler som hindrer ferdigattest.
Kommunen har ikke foretatt tilsyn med tiltaket.
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Arild Stange
avdelingsingeniør

Kopi:
JAF Arkitektkontor AS, Fahlstrømsplass 1, 2815 GJØVIK

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 51
Banknr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223

GJØVIK KOMMUNE

AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

AL Gjøvik Boligbyggelag
Postboks 371,

2803 GJØVIK

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AADS/05-020695/511	*02/01572*		*11.11.2005*

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 99)

Ansvarlig søker	JAF Arkitektkontor AS
Eiendom/byggested	67/1133, 1135 - Tordenskjoldsgt. 6 og 8, 2821 Gjøvik
Bygningsnummer	155600519 og 155724234
Tiltakets art	§93b. Fasadeendring
Byggets art	Boligblokk på 3 etasjer
Behandling/vedtak	Administrativt vedtak, sak nr. 05/1009

I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det herved ferdigattest for fasadeendring/balkonger.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring datert 03.11.2005, som sier at det ikke er registrert mangler som hindrer ferdigattest.
Kommunen har ikke foretatt tilsyn med tiltaket.
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Arild Stange
avdelingsingeniør

Kopi:
JAF Arkitektkontor AS, Fahlstrømsplass 1, 2815 GJØVIK

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 51
Banknr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223

GJØVIK KOMMUNE

AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

Gjøvik og omegn boligbyggelag AL
Postboks 371,

2803 GJØVIK

A 0 G H L
67/1135 Bsak F-fer

Vår ref.:	*Saksnr.:*	*Deres ref.:*	*Gjøvik,*
AADS/05-015526/511	*04/04791*		*26.08.2005*

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 99)

Ansvarlig søker	JAF arkitektkontor AS
Eiendom/byggested	67/1135 - Tordenskjoldsgate 8 A/B, 2821 Gjøvik
Bygningsnummer	155724234
Tiltakets art	§93c. Bruksendring
Byggets art	Boligblokk på 3 etasjer
Behandling/vedtak	Administrativt vedtak, sak nr. 05/1048

I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det herved ferdigattest for 2 leiligheter.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring datert 15.08.2005, som sier at det ikke er registrert mangler som hindrer ferdigattest.
Kommunen har ikke foretatt tilsyn med tiltaket.
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Arild Stange
avdelingsingeniør

Kopi:
JAF arkitektkontor AS, Fahlstrøms plass 1, 2815 Gjøvik
Syljuåsen AS, Kallerudlia 9, 2816 Gjøvik

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 51
Banknr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. | Side / av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	67	1135				
	Adresse: Tordenskjoldsgt. 8 A/B,				Postnr. 2821	Poststed GJØVIK

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, flis o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: JAF arkitektkontor AS

Dato: 15.08.2005 — Underskrift: Odd Aksum

Gjentas med blokkbokstaver: ODD AKSUM

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. | Side av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	67	1135				
Adresse: Tordenskjoldsgt. 8 A/B,					Postnr. 2821	Poststed GJØVIK

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant	
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass		
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme		
	☐ Solenergi	☐ Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: JAF arkitektkontor AS

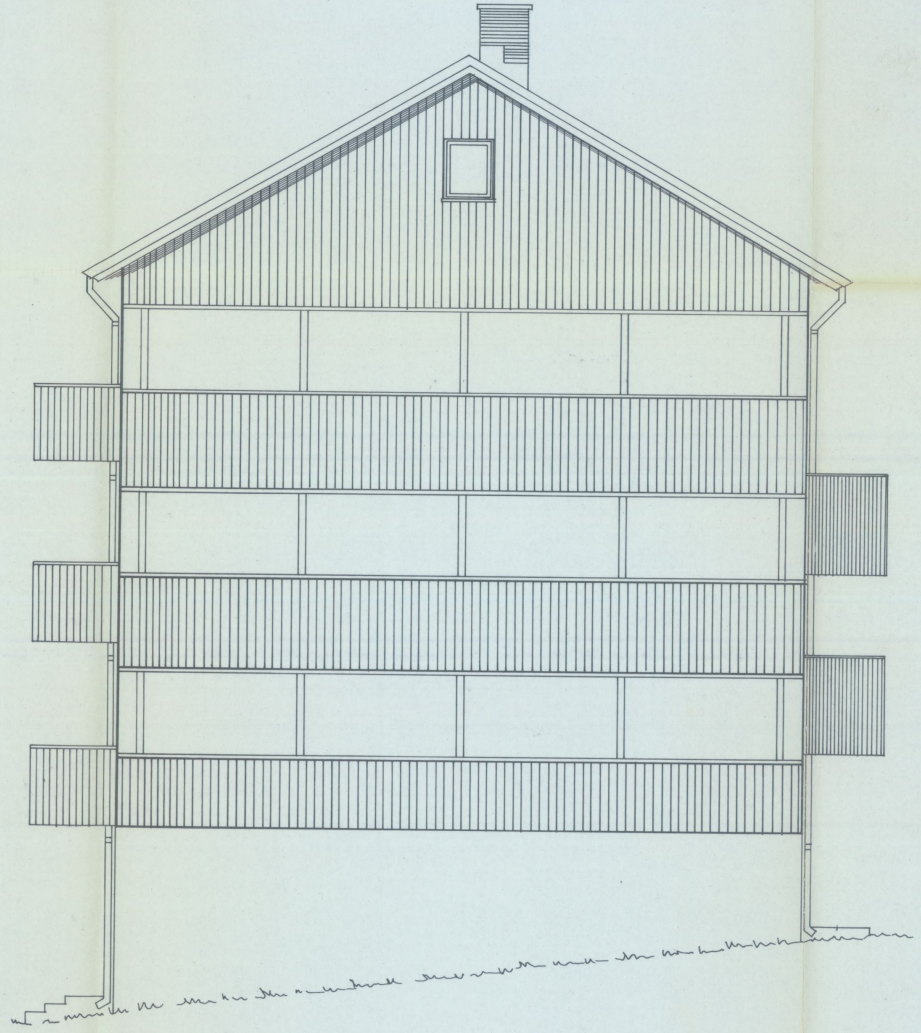
Dato: 15.08.2005 — Underskrift: Odd Aksum

Gjentas med blokkbokstaver: ODD AKSUM

GJØVIK KOMMUNE
Saksbeh ADS | Saksnr 04/04791
Løpenr | Doknr 006
18 AUG. 2005
Emnekode 511
Objektkode 67/1135

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

0.0.0 S J / 1027
67/1135/0/2909 Tegninge 1993



11 MARS 1994

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
07.03.94			1 : 50

Tordenskioldsgt. 6 - 8
Gjövik Bruk - Jernbanens B.R.L.
Fasadetegning nord

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

A/S TORRKOPI HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415

GJØVIK KOMMUNE

AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

05/1048

Gjøvik og omegn boligbyggelag AL
Postboks 371

2803 GJØVIK

A 0 G H M
67/1135 Bsak V-ved

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AADS/05-002681/511	*04/04791*		*15.02.2005*

Bygningsrådet adm.saksnr.: 05/1048 ***Gnr./bnr.: 67/1135*** ***Bygningsnr. 155724234*** ***BRA: 123 m²***

TORDENSKJOLDSGATE 8 A/B, 67/1135 - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL OMBYGGING

VEDTAK
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98, gis følgende foretak ansvarsrett for omsøkte tiltak:

- Ansvarlig foretak: JAF arkitektkontor AS. Sentral godkjenning.
  Godkjenningsområder: Prosjektering og kontroll prosjektering.
- Ansvarlig foretak: Syljuåsen AS. Sentral godkjenning.
  Godkjenningsområder: Alle arbeider med utførelse og kontroll av utførelse.

FAKTA
Rammetillatelse er godkjent den 04.01.05 og søknad om igangsettingstillatelse er mottatt 10.02.05.

EGENVURDERING
Ingen spesielle merknader.

---oOo---

Vedtak om igangsettingstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato til rammetilatelsen. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak og evt. rammetillatelse, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Det er ansvarlig søkers ansvar å melde i fra til kommunen om igangsetting og ferdigstillelse.

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 51
Banknr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Med hilsen

Arild Stange
avdelingsingeniør

Vedlegg: Saksdokumenter med orientering om klageadgang.

Kopi:
JAF arkitektkontor AS, Fahlstrøms plass 1, 2815 GJØVIK
Syljuåsen AS, Kallerudlia 9, 2816 GJØVIK

...KOM BEHØRIG
...NISK ETAT
16.2.05
agar

GJØVIK KOMMUNE

AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

05/1003

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag AL
Postboks 371

2803 GJØVIK

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AADS/05-000147/511	*04/04791*		*04.01.2005*

Bygningsrådet adm.saksnr.: 05/1003 ***Gnr./bnr.: 67/1135*** ***Bygningsnr. 155724234*** ***BRA: 123 m²***

TORDENSKJOLDSGATE 8 A/B, 67/1135 - RAMMETILLATELSE BRUKSENDRING.

VEDTAK
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad, mottatt 15.12.04, om tillatelse til endret bruk av næringsarealer til boligformål på følgende vilkår:

- Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.
- Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
- Det er krav til 1 stk parkeringsplass for hver leilighet.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b, gis følgende foretak ansvarsrett for omsøkte tiltak:

- Ansvarlig foretak: JAF arkitektkontor AS. Sentral godkjenning.
  Godkjenningsområder: Ansvarlig søker og prosjekterende.

FAKTA
Søknad om rammetillatelse med gjenpart av nabovarsel er mottatt 15.12.04, og gjelder endret bruk av næringsarealer i underetasje til boligformål. Det er planlagt 2 leiligheter med BRA 66 og 57 m2. De får hovedatkomst via eksisterende inngang fra vest.
Eiendommen ligger innenfor sone II i verneplanen for Gjøvik sentrum. I sone II kan ikke tiltak som nevnt i pbl § 93 tillates, før de inngår i ny godkjent reguleringsplan. Unntak fra plankrav kan gjelde mindre tiltak når dette ikke kommer i strid med planens bestemmelser om bygningsvern. Bygget har ingen verngrad og fasader med nye balkonger er i prinsipp godkjent av Gjøvik kommune den 19.10.04.
Det foreligger ikke merknader fra naboer til søknaden.

EGENVURDERING

- Tidligere behandling: Det er i prinsipp godkjent fasadeendinger med nye balkonger ved brev datert 19.10.04.
- Parkering: Parkering for 2 nye biler anses som tilfredsstillende på egen grunn i bakgården.

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 51
Banknr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223

- Boder: Byggeforskriftene har krav til sportsbod og det er tilstrekkelig bodplass i bygget.
- Lyd- og brannkrav: Spesielt påpekes at leilighetene skal tilfredstille byggeforskriftenes krav til lyd- og brannskille mellom boenheter.

---oOo---

Saksbehandlingsgebyr: kr.6.595,-.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Med hilsen

Arild Stange
avdelingsingeniør

Vedlegg: Saksdokumenter med orientering om klageadgang og faktura for gebyr

Kopi:
JAF arkitektkontor AS, Fahlstrøms plass 1, 2815 GJØVIK

DET KOPI BEKREFTES
TEKNISK ETAT
GJØVIK, DEN 5/1-2005
OGCH



Rev.	Korrigering	Tegn.	Saksb.	Kontr.	Dato
–	Tegning for byggemelding	BT	OA	GB	14.12.04

JAF arkitektkontor AS
Fabrikkgata 1, 2815 Gjøvik
Tlf: 61 18 39 00
Fax: 61 17 02 79
e-mail: post@jaf-arkitektkontor.no

Proj. nr. 2003-20
Fil-navn APL001

PROSJEKT NR. 2003-20

Tordenskjoldsgt.8A/B

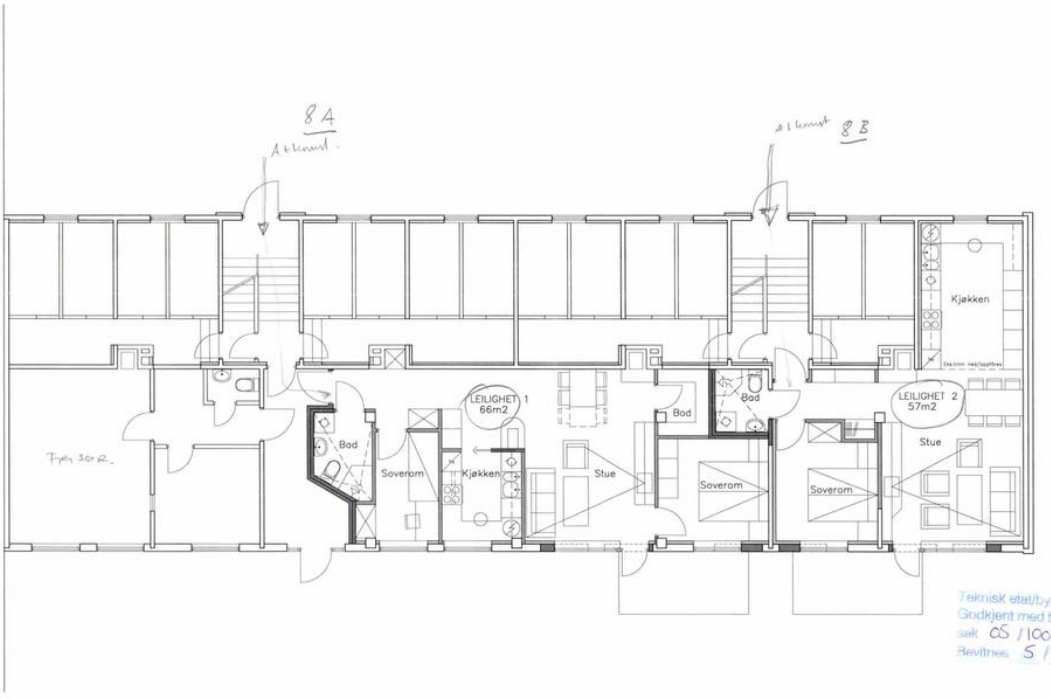
Ombygging

Tegn.	Saksbeh.	Kontr.
BT	OA	GB

SITUASJONSPLAN
Leiligheter i plan U

Dato 08.12.04
Målestokk 1:500

Fagref.	Tegn. nr.	Revisjon
A	A PL 001	–



Teknisk etat/bygningsrået
Godkjent med betingelser
sak 05/1003 dato 4/1-05
Bevilnes 5/1- dato 05
0604

Vedlegg E2

Rev.	Korrigering	Tegn.	Saksb.	Kontr.	Dato
–	Tegning for rammesøknad	BT	OA	GB	14.12.04

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

Proj. nr. 2003-20
Fil-navn APLU00

PROSJEKT NR. 2003-20
Tordenskjoldsgt.8A/B
Ombygging

Tegn.	Sakbeh.	Kontr.
BT	OA	GB

PLAN UNDERETASJE
NORDRE HALVDEL

Dato: 02.02.04
Målestokk: 1:100

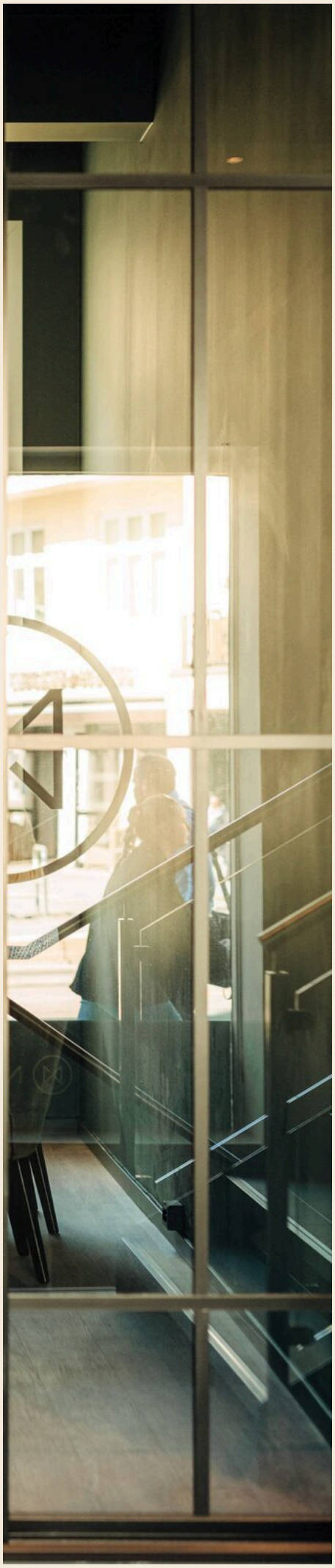
Fagref.	Tegn. nr.	Revisjon
A	A PL U00	–

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0045/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tordenskjolds gate 8B 2821 GJØVIK
Matrikkel: Gnr 67, bnr 1135 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Camilla Lindstad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
c.lindstad@nordvikbolig.no
909 15 649