

Orstadvegen 7A



Velkommen til

# Orstadvegen 7A



Salgsoppgaven produsert 20. november 2025

# BYBRUA

## Lys og lettstelt 3-roms m/ sentral beliggenhet i Bybrua - 2 sov - Parkering i carport - Terrasse - Ingen TG3

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 2 390 000,- |
| Fellesgjeld | 47 051,- |
| Omkostninger | 62 300,- |
| Totalpris | 2 499 351,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 1 700,- |
| BRA-i | 60 kvm |
| Totalt BRA | 65 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 1 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2007 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Vegard Dotseth |
| Telefon | 918 00 244 |
| E-post | v.dotseth@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Anette Ruud Haugen |
| Telefon | 993 19 949 |
| E-post | a.haugen@nordvikbolig.no |








## Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling v/ Anette Ruud Haugen presenterer Orstadvegen 7A - En lys og lettstelt 3-roms leilighet på ett plan med sentral beliggenhet i Bybrua.

Leiligheten inneholder 2 soverom i fin størrelse, delvis åpen stue og kjøkkenløsning med adkomst til terrasse med delvis overbygg, gang med plassbygget skyvedørsgarderobe, baderom og utvendig bod.

Fra boligen er det ca 5 min i bil til Hunndalen som tilbyr utvalg av dagligvare, apotek, idrettsplass friluftsområder m.m. Ca 10 min til Gjøvik sentum som tilbyr et bredt utvalg ulike butikker, restauranter, cafè, CC Gjøvik m.m.

Høydepunkter:

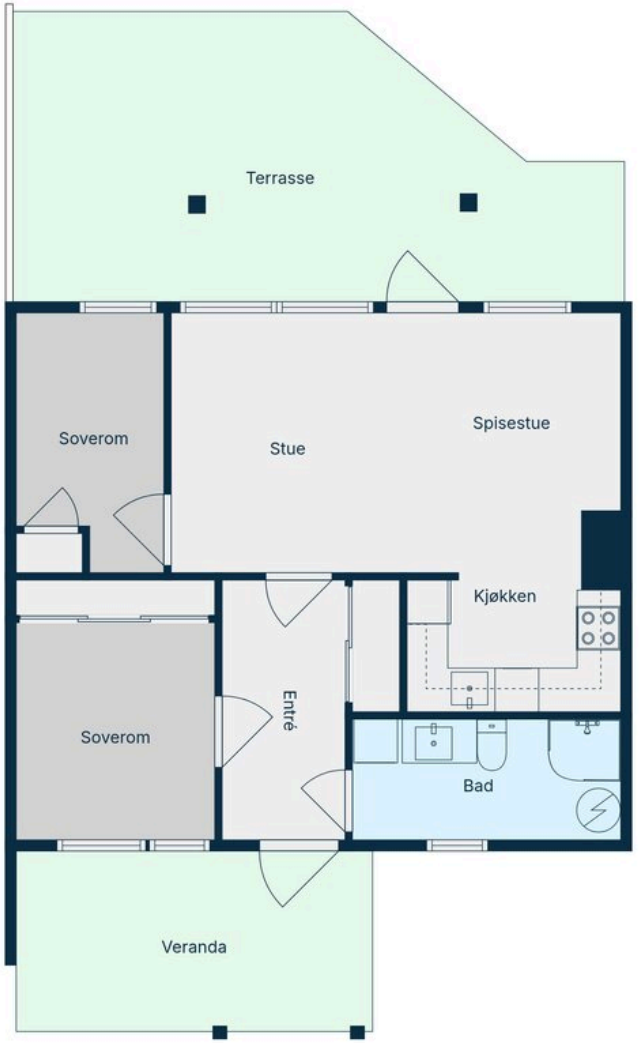
- Ingen TG3
- 2 soverom i fin størrelse
- Felles uteområde
- Parkering i carport m/ oppkoblet el-billader
- God beliggenhet i Bybrua

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 60 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 65 kvm |
| TBA: | 36 kvm |

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og entre.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasser.




Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegning.




















7C
11C


EV 61184
EE 27162
PR 51865

# Orstadvegen 7A

Nabolaget Bybrua - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Grande skole (1-7 kl.)**<br>181 elever, 13 klasser | 17 min<br>1.2 km |
| **Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>352 elever, 28 klasser | 5 min<br>4.3 km |
| **Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ...**<br>314 elever, 24 klasser | 11 min<br>7.7 km |
| **Gjøvik videregående skole**<br>1050 elever | 10 min<br>7.2 km |
| **Raufoss videregående skole**<br>450 elever | 17 min<br>15.3 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Engelstad Bybrua**<br>Totalt 6 ulike linjer | 1 min<br>0.1 km |
| **Gjøvik stasjon**<br>Linje R30, R30x | 11 min<br>7.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 29 min |

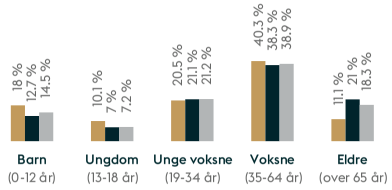
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Bybrua Fus barnehage (0-5 år)**<br>55 barn | 9 min<br>0.8 km |
| **Marka barnehage (0-5 år)**<br>46 barn | 4 min<br>3.2 km |
| **Huskestua barnehage (1-5 år)**<br>50 barn | 6 min<br>4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Hunndalen** | 6 min |
| **Kiwi Hunndalen** | 6 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bybrua | 848 | 346 |
| Gjøvik kommune | 30 267 | 16 073 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 88/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Grande skole | 16 min |
| Varde ballbane | 3 min |
| MOVA Gjøvik sentrum | 10 min |
| Basic Gym | 10 min |

**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

**Trafikk**
Lite trafikk 91/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

# Orstadvegen 7A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
71-0226/25

### Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Orstadvegen 7A, 2822 BYBRUA
Gnr 15, bnr 9, snr 13 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

### Selger
Hanne Marie Nordrum

### Kjøpesum og omkostninger
2 390 000,- (Prisantydning)
47 051,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 437 051,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
60 920,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
62 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
75 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
2 499 351,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 512 051,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
2007

### Etasje
1

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 36 kvm

**Beskrivelse:**
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og entre.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasser.

## Standard

Boligen er fra 2007 og er som fra byggeår. Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm - luft/luft varmepumpe. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Sentralavtrekk fra bad og kjøkken. Avtrekksvifte montert i skap over komfyr.

Våtrom:
Våtrom innredet med servant med underskap, speil med tilhørende beslysning, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Belegg på gulv med varme, belegg på vegger og malte glatte flater i himling.
Sluk av plast. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Tekniske installasjoner:
Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Besiktiget i samleskap for vannledninger. Innvendig hovedstoppekran er plassert i samleskap.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 er plassert på bad.

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk.

Eier opplyser at ventilasjonsvifte ble skiftet ut i 2022.
Luft-luft varmepumpe fra 2011 er plassert i stue.

Sentralstøvsuger montert i klesskap i gang.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen forhold er kommentert med TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig:
Taktekking: Taktekking er delvis mosegrodd.

Veggkonstruksjon: Lav høyde mellom grunnen og kledning.

Dører: Det er ettermontert katteluke i dørblad noe som svekker isolasjonsevnen i dør.

Innvendig:
Radon: Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller utførelse av tiltak mot radon.

Andre innvendige forhold: Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.

Våtrom:
Overflater gulv: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Sluk, membran og tettesjikt: Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt.

Tekniske installasjoner:
Varmesentral: Halvparten av forventet brukstid eller mer, er oppnådd på varmepumpe. Vann fra varmepumpe ikke ledet vekk fra grunnmur.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig:
Pipe og ildsted: Pipe er ikke videre tilstandsvurdert, derfor gis punktet TGIU.

Våtrom:
Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg bak dusj, fra kjøkken. Det var ikke mulig å komme til for fuktmålinger i svill på grunn av kjøkkeninnredning. Det ble ikke påvist unormale forhold i vegg eller ved fuktsøk på overflater.

Tomteforhold:
Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av sandwichelementer med betong. Støpt plate på mark. Tilstandsgrad er ikke vurdert da minimalt av grunnmuren kan inspiseres.

## Parkering

Parkering i carport med nummer 7A. Videre finnes biloppstillingsplasser for gjesteparkering.

## Modernisering og påkostninger

2023 Behandlet boligen utvendig. Egeninnsats.
2022 Satt inn ny ventilasjonsvifte i kjøkkenskap. Egeninnsats.
2020 Malt overflater på kjøkken. Egeninnsats.
2018 Nytt blandebatteri i dusjkabinett. Utført av firma.
2016 Byttet strømmåler. Utført av firma.
2015 Ny servant og speilskap på bad. Egeninnsats.

2011 El-tilsyn utført - Godkjent. Utført av firma.
2010 Utelampe og stikkontakt på fremsiden. Utført av firma.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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. Det er snekret to terrasser av ulike snekkere Robin Hagen lagde inngangspertiet . Varmepumpe av Bakke installasjon i 2015. Utelampe og stikkontakt 2010 av Elektrikkeren Lena.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Dette var ny bolig i 2007 så det skulle være i orden og ble gjort da.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Det ble byttet måler slik som de bare kom å gjorde i 2016 , så strømmen bare ble lest automatisk av. Ikke installert av meg.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, på sameiets tomt utenfor , men ikke tilknyttet min bolig, kollapset ett rør, trolig vedrørende Hans, men det ble synlig i år. Dette var det Gjøvik kommune som fikset og hadde ansvaret for. Ellers har det ikke skjedd noe rundt dette huset. Det skjedde noe rundt hus 13, og alt det er lagret hos Gjensidig da det var deres folk som utbedret dette.

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.?
- Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Elektriker»n A/S utelampe og stikkontakt på terrasse siden. Varmepumpe Bakke installasjon se over. Sameiet satte opp carportet i 2015, Ladanlegg for 20 enheter med el-bil i 2022 tror jeg , samsvarserklæring ligger i boligmappa. Sameiet satte opp felles bod vi snekkeren i 2023. Og fikk et lite påbygg til snøfreseren. Alt er mindre en søknadspliktig og involverer ikke vann eller strøm.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Skiftet ventilasjons boks over komfyren og muntert vifte. Veldig enkelt. Montere på veggen ø, putte på «lufterørene og stramme til» , sette i kontakt. Så bare lovlig arbeide. Skiftet alle lamper selv. En venn som er elektriker har sette over at det er riktig gjort. Dusjkabinet er satt opp av firmaet som hadde de. Lamper er lovlig byttet ut i alle rom og sett over av Pål Grasdalsmoen.

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?
- Ja. Det går som sagt en bekk i rør i sameiet. Er det veldig flom som da han kom , må en åpne grinda foran røret og huske å rense det så vannet får komme igjennom og ikke opp på plenen.

## Bygningssakkyndig

Jørgen Mjørlund

### Byggemåte

Fundamentert på støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med
betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe med lysestaker i stua
- Tørketrommel og vaskemaskin

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

Leiligheten kan leies ut ihht. gjeldende lovverk.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m$^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet og varmepumpe. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 1 700,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer snøbrøyting av vei, vedlikehold av vei, forsikring av bygningene, lån på Carporten og regnskapsfører.

### Kommunale avgifter

Kr 12 620,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og renovasjon kr. 8 964,-
Renovasjon kr. 3 656,-

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

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra Eidsiva / Altibox

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

### Eiendomsskatt

Kr 1 872,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Gjøvik kommune.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 618 305,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 473 219,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet bredbånd og fiber fra Eidsiva / Altibox.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Orstadvegen Sameie, orgnr. 994 268 848

### Om sameiet

Sameiet består av 20 leiligheter.

Styreleder:
Navn: Hanne Marie Nordrum
E-post: hmnvmn@gmail.com
Tlf: 97658473

### Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 47 051,-pr. 18.11.2025

Dnb Annuitet mv. 12 terminer per år.
Rentesats: 7,95% p.a.
Infrielsesdato 09.09.2035.
Saldo per 19.11.2025: 941 028,60,-
Effektiv rente.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 6 270,- pr. 19.11.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 34 853,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter følger som vedlegg i salgsoppgaven.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i sameiet ca. en gang årlig eller ved behov. Deltakelse på dugnad må derfor påregnes.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere.

### Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 82900809

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 742 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning.
Interne veger og gårdsplass er gruset. Boligen disponerer naturlig del av tomten.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til store markaområder, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Det er gangavstand til både Grande
skole og Bybrua FUS-barnehage, noe som gjør området barnevennlig og praktisk for familier. Området har gode bussforbindelser til Hunndalen og Gjøvik, som ligger henholdsvis ca. 4 km og ca. 7 km unna, med tilgang til et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

### Bebyggelse

Bolig med internt bruksareal på 60 $m^2$ og ligger i 1.etasje. Terrasseplatting mot nord og syd. Carport med en biloppstillingsplass med opplegg for ELbillader i felles carport-anlegg Utvendig sportsbod på ca. 5 $m^2$.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.10.2010

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.

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

### 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 privat vei. Det opplyses om at felleskostander dekker kost til vedlikehold av vei og snøbrøyting av vei.

### Regulerings- og arealplaner

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

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/15/9/13:
05.02.1937 - Dokumentnr: 284 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:15 Bnr:13
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3407 Gnr:15 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1953 - Dokumentnr: 905094 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Vardal kommunale kraftforsyning.
Overført fra: Knr:3407 Gnr:15 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1954 - Dokumentnr: 1361 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3407 Gnr:15 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2005 - Dokumentnr: 6397 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere29.08.2007 - Dokumentnr: 684831 -

Bestemmelse iflg. skjøte
Solidarisk vedlikeholdsplikt av fellesareal

05.11.2025 - Dokumentnr: 1339601 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.01.2004 - Dokumentnr: 437 - Grensejustering
Overført fra: Knr:3407 Gnr:15 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2005 - Dokumentnr: 6397 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/20
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-20

01.01.2020 - Dokumentnr: 516576 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:15 Bnr:9 Snr:13

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med [matrikkel] i Gjøvik kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

### Legalpant

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol.

Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 741,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører (Kun ved behov)
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 134 941,- 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 20. november 2025

## Ansvarlig megler

Vegard Dotseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91800244

## Ansvarlig megler

Anette Ruud Haugen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99319949

## Megler

Vegard Dotseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91800244

## Meglerforetaket

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

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

# Orstadvegen 7A

# Tilstandsrapport

TAKSTCON

Selveier leilighet i firemannsbolig

Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA

GJØVIK kommune

gnr. 15, bnr. 9, snr. 13

## Markedsverdi

**2 400 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²**



**Befaringsdato:** 06.11.2025 **Rapportdato:** 11.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22338-1236 **Referansenummer:** NA8904

**Foretak:** Takstcon AS **Takstingeniør:** Jørgen Mjørlund

TAKSTCON NITO

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

## Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



**Rapportansvarlig**

Jørgen Mjørlund

jorgen@takstcon.no

954 41 010

ENOVA Energirådgiver

Miljøfyrtårn

TAKSTCON

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til store markaområder, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Det er gangavstand til både Grande skole og Bybrua FUS-barnehage, noe som gjør området barnevennlig og praktisk for familier. Området har gode bussforbindelser til Hunndalen og Gjøvik, som ligger henholdsvis ca. 4 km og ca. 7 km unna, med tilgang til et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Fundamentert på støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 60 m² og ligger i 1.etasje.
Terrasseplatting mot nord og syd.
Carport med en biloppstillingsplass med opplegg for EL-billader i felles carport-anlegg
Utvendig sportsbod på ca. 5 m².

STANDARD:
Boligen er fra 2007 og er som fra byggeår.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm - luft/luft varmepumpe. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Interne veger og gårdsplass er gruset. Boligen disponerer naturlig del av tomten.

**Selveier leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 2007**

UTVENDIG Gå til side

VEGGER:
Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.
Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

TERRASSER OG TRAPPER:
Terrasseplatting mot sør med adkomst fra stue på ca. 26 m2 tildels overbygget. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.
Terrasseplatting mot foran inngangspartiet på ca. 10 m2 som er overbygget. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

ANNET:
Biloppstillingsplass i felles carportrekke, markert nr: 7A. El-billader montert.
Utvendig sportsbod på ca. 5 m²

INNVENDIG Gå til side

KONSTRUKSJONER:
Støpt gulv på grunn.

OVERFLATER:
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Gulvbelegg.
Formpressede innerdører.

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

OPPVARMING:
Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er ikke montert.
Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Varme i gulv på bad.

VÅTROM Gå til side

BAD:
Belegg på gulvet. Belegg på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Semtralavtrekk fra bad og kjøkken. Avtrekksvifte montert i skap over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØP:
Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Besiktiget i samleskap for vannledninger. Innvendig hovedstoppekran er plassert i samleskap.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 er plassert på bad.

VENTILASJON:
Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk. Eier opplyser at ventilasjonsvifte ble skiftet ut i 2022.

VARMEANLEGG:
Luft-luft varmepumpe fra 2011 er plassert i stue.



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

# Beskrivelse av eiendommen

ELEKTRISK ANLEGG:
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

BRANN:
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

ANNET:
Sentralstøvsuger montert i klesskap i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 65 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 60 m² |
| Totalpris | 2 400 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

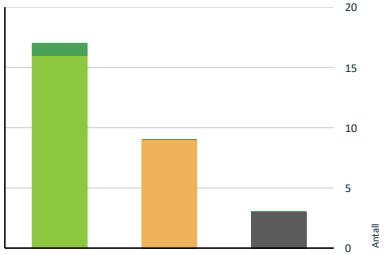
| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 2 400 000 |

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

| | | |
|---|---|---|
| | **Innvendig > Andre innvendige forhold** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

### Oppsummering av avvik

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

**Selveier leilighet i firemannsbolig**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | | |
|---|---|---|
| | **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | | |
|---|---|---|
| | **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| | **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| | **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| | **Innvendig > Radon** | Gå til side |



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

# Tilstandsrapport

## SELVEIER LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



**Byggeår**
2007

**Kommentar**
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

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

**Vedlikehold**
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes. Boligen fremstår i vesentlig grad som fra byggeår.
Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det gjøres oppmerksom på at sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at sameiet sine vedtekter leses igjennom.

**Tilbygg / modernisering**

| | VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): |
|---|---|
| 2010 | Utelampe og stikkontakt på fremsiden - utført av firma. |
| 2011 | El-tilsyn utført - Godkjent - utført av firma |
| 2015 | Ny servant og speilskap på bad - egeninnsats. |
| 2016 | Byttet strømmåler - utført av firma |
| 2818 | Nytt blandebatteri i dusjkabinett - utført av firma. |
| 2020 | Malt overflater på kjøkken - egeninnsats. |
| 2022 | Satt inn ny ventilasjonsvifte i kjøkkenskap - egeninnsats. |
| 2023 | Behandlet boligen utvendig - egeninnsats. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Taktekking er delvis mosegrodd.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Mose anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen.



Taktekking er delvis mosegrodd.

### TG 1 Nedløp og beslag

Vindskier i treverk. Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Lav høyde mellom grunnen og kledning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Det anbefales å etablere spalte på 6-10 mm for å begrense fuktopptrekk i treverket. Viktig at endeved overflatebehandles.

### TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

### TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ettermontert katteluke i dørblad noe som svekker isolasjonsevnen i dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men katteluke medfører varmetap og redusert lufttetthet. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må døren skiftes.



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Tilstandsrapport



Katteluke i balkongdør.

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

Terrasseplatting mot sør med adkomst fra stue på ca. 26 m2 tildels overbygget.
Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasseplatting mot foran inngangspartiet på ca. 10 m2 som er overbygget. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

### Andre utvendige forhold

Biloppstillingsplass i felles carportrekke, markert nr: 7A. El-billader montert.

Utvendig sportsbod på ca. 5 m²

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Gulvbelegg.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på entre over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 12 mm.

Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller utførelse av tiltak mot radon.

Eier opplyser: Det står i byggebeskrivelsen fra Block Wathne at de lever med sikring i forhånd til Radon der forholdene tilsier det, så er det Radon her boligen er bygget, skal det være sikret i utgangspunktet fra det ble bygget i 2007.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Radonmålinger anbefales.
Innhent dokumentasjon om mulig.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.

### TG IU Pipe og ildsted

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er ikke montert.

Det er ikke montert ildsted i boligen. Røykløp er murt igjen og det var begrenset inspeksjonsmulighet av pipe på befaringstidspunktet. Det oppfordres til ytterlige undersøkelser før eventuell installasjon av ildsted.
Pipe er ikke videre tilstandsvurdert, derfor gis punktet TGIU.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører.

### TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Varme i gulv på bad.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet. Dette er en anbefaling, men ikke et krav.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Belegg på gulvet. Belegg på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

# Tilstandsrapport

Belegg på vegg. Malte glatte flater i himling.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg. Gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.



Terskel har tilfredsstillende høyde. Det forutsettes at membranen har minimum 15 mm oppkant mot terskel, men dette er ikke kontrollert da membranen ikke er synlig bak feielist. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

# Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring for gulvbelegg.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

**TG RØ Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg bak dusj, fra kjøkken. Det var ikke mulig å komme til for fuktmålinger i svill på grunn av kjøkkeninnredning. Det ble ikke påvist unormale forhold i vegg eller ved fuktsøk på overflater.
Observasjonene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

# Tilstandsrapport



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Hulltaking ble foretatt bak kjøkkeninnredning mot dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Normal bruksslitasje må forventes og vurderes ikke som avvik.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Benkeskap. Det anbefales å montere vannstoppventil med sensor under innredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Semtralavtrekk fra bad og kjøkken. Avtrekksvifte montert i skap over komfyr.

# Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator er funksjonstest på befaringsdagen og funnet OK.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Besiktiget i samleskap for vannledninger. Innvendig hovedstoppekran er plassert i samleskap.



Samleskap for vannledninger er plassert på bad. Stoppekran er plassert i samleskap.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Stakemulighet inne i leiligheten er ikke vurdert, da dette forutsettes ivaretatt via hovedstamme. Lufting fra avløpssystemet er heller ikke vurdert, da det antas å være løst via hovedstamme. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av røropplegg.

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk.

Eier opplyser at ventilasjonsvifte ble skiftet ut i 2022.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

# Tilstandsrapport



Avtrekksvifte for kjøkken og bad er plassert i skap over komfyr.

### TG 2 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe fra 2011 er plassert i stue.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid eller mer, er oppnådd på varmepumpe.
Vann fra varmepumpe ikke ledet vekk fra grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.
Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur.



Kondensvann fra varmepumpe ledes opp i en dunk. Anbefaler å etablere en permanent løsning som leder vannet vekk fra grunnmur.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 er plassert på bad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

• Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

• Lekkasjevarsler anbefales montert.
En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.
Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

• Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.
Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.



Det anbefales strømtilkobling med fast tilkobling. ( ikke støpsel og vanlig stikkontakt)

### Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i klesskap i gang.

### Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

# Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Det er montert røykvarsler i boligen. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Bygg skal være oppført på drenerende masser.

### TG KU Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sandwichelementer med betong. Støpt plate på mark. Tilstandsgrad er ikke vurdert da minimalt av grunnmuren kan inspiseres.
Tilstandsgrad er ikke vurdert da minimalt av grunnmuren kan inspiseres.

# Tilstandsrapport



TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.
Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.
Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er ikke teknisk vurdert.
Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Utvendig sportsbod på ca. 5 m²

Støpt gulv på grunn av betong. Yttervegger i betong ogi trekonstruksjon. Liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner. Taktekking med betongstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vindskier med toppbord i tre. Ytterdør av treverk.

Garasje, boder, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

| Hovedbyggets BRA/BRA-i | Markedsverdi |
|---|---|
| 60 m²/60 m² | Kr 2 400 000 |

*Selveier leilighet i firemannsbolig:* Entré, 2 Soverom, Bad, Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Bod
*Bruksareal andre bygg:* 5 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

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

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

## Kr 2 400 000

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

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

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **2 400 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **2 400 000** |

**Markedsvurdering**
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Orstadvegen 7C ,2822 BYBRUA<br>60 m² | 2007 | 2 sov | 31-10-2023 | 2 300 000 | **2 300 000** | 55 524 | 2 355 524 | **39 259** |
| 2 | Orstadvegen 13A ,2822 BYBRUA<br>60 m² | 2005 | 2 sov | 14-04-2025 | 2 300 000 | **2 195 000** | 53 461 | 2 248 461 | **37 474** |
| 3 | Orstadvegen 13B ,2822 BYBRUA<br>61 m² | 2006 | 2 sov | 01-01-2025 | 2 250 000 | **2 200 000** | 50 341 | 2 250 341 | **36 891** |
| 4 | Orstadvegen 5A ,2822 BYBRUA<br>60 m² | 2007 | 2 sov | 24-01-2023 | 2 150 000 | **2 150 000** | 58 605 | 2 208 605 | **36 810** |
| 5 | Orstadvegen 11C ,2822 BYBRUA<br>60 m² | 2005 | 2 sov | 10-02-2025 | 2 050 000 | **2 050 000** | | 2 050 000 | **34 167** |
| 6 | Orstadvegen 11B ,2822 BYBRUA<br>60 m² | 2005 | 2 sov | 31-01-2024 | 1 950 000 | **1 950 000** | 52 684 | 2 002 684 | **33 378** |

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



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader, estimert. | Kr. | | 20 400 |
| Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.) | Kr. | | 11 000 |
| Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert. | Kr. | | 14 500 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **46 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Selveier leilighet i firemannsbolig** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 2 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 450 000 |
| **Sum teknisk verdi - Selveier leilighet i firemannsbolig** | Kr. | | **2 100 000** |
| **Bod** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 10 000 |
| **Sum teknisk verdi - Bod** | Kr. | | **40 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 140 000** |

## Tomteverdi

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 250 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **250 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **2 400 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

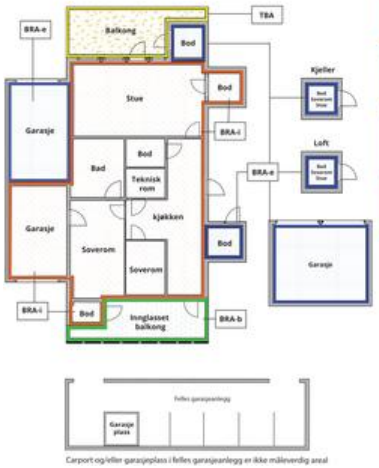
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

# Arealer

## Selveier leilighet i firemannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 60 | | | 60 | 36 |
| **SUM** | **60** | | | | **36** |
| **SUM BRA** | **60** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken | | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.
En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 239 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasseplatting mot nord ved inngangsparti og terrasseplatting mot sør med adkomst fra stue..

Selger opplyser at leiligheten disponerer bod i felles bodrekke utenfor inngang. Denne boden er tatt med i BRA-e. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Biloppstillingsplass i felles carport/ garasjebygg er ikke oppmålt og medtatt i BRA.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremvist.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er vedlg avgrenset. Hvis den ygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **5** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Bod | |

**Kommentar**

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Målt takhøyde i bod: Varierende, men målt 244 cm.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Selveier leilighet i firemannsbolig** | 60 | 0 |
| **Bod** | 0 | 5 |





| **Kommentar** | |
|---|---|
| Selveier leilighet i firemannsbolig | |
| Bod | Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.<br><br>I areal S-ROM inngår sportsbod. |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 06.11.2025 | Jørgen Mjørlund | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3407 GJØVIK | 15 | 9 | | 13 | 5743 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Orstadvegen 7A

**Hjemmelshaver**
Nordrum Hanne Marie

**Kommentar**
Arealet gjelder for sameiet.

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

**Regulering**

Reguleringsplan:
Orstad - Odnesvegen 412
Konsentrert småhusbebyggelse

Kommuneplanens arealdel 2020-2032.
H320_2 Aktsomehetssone flom.
H210 Gul støysone
H210 Rød støysone på deler av tomten.
Arealformål: Uteoppholdsareal, boligbebyggelse.

**Tinglyste/andre forhold**

Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

**Energieffektivitet**

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenking. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

-Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.
- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tørk i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 05.11.2025 | Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon. | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 05.11.2025 | Kommunale opplysninger: reguleringsbestemmelser, kommunale avgifter, kommuneplankart, vegkart. | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | | Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger. Det er ikke alltid disse finnes i kommunen sine arkiver. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 05.03.2025 | Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk. | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | 03.03.2025 | Ga opplysninger og fremviste eiendommen. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 05.03.2025 | Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi. | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 05.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Radonkart | 06.11.2025 | Radonkart hentet fra https://geo.ngu.no/ | Gjennomgått | | Nei |
| Boliginfoskjema | 05.11.2025 | Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematur. | Gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon fra kunde | 11.11.2025 | Bildedokumentasjon på utbedring i samleskap og fjerning av beplantning langs yttervegg. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.11.2025 | |
| 2 | 11.11.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**
**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
•Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert. Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1. I praksis betyr dette at:
•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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



Orstadvegen 7A , 2822 BYBRUA
Gnr 15 - Bnr 9
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

# Forutsetninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

# 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
5. nov. 2025

Oppdragsnummer
71-0226/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Orstadvegen 7A, 2822 BYBRUA

**Meglerfirma**
Nordvik Gjøvik

**Selgere**
Hanne Marie Nordrum

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. august 2025

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

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

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

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 82900809
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Jeg er første eier

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er snekret to terrasser av ulike snekkere Robin Hagen lagde inngangspertiet . Mener adressen er Vestrumbygda 21, 2879 Odnes. Han har utført arbeide for Steinerskolen i sin tid og utdannet tømrer av det jeg har fått av info. Mener telefon er 46383088 .. Har sendt meldig for å få det bekreftet. Terrassen på fremsiden er bygget av Pawel Chomczyk i 2018. telefon 96689513 - Varmepumpe - Bakke installasjon - faglært - det var i 2015 - produsert i 2011- beste pumpen til 20.000 Utelampe og stikkontakt 2010- Elektrikkeren Lena



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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dette var ny bolig i 2007 så det skulle være i orden og ble gjort da.

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

**Eventuell kommentar:** Det ble byttet måler slik som de bare kom å gjorde i 2016 , så strømmen bare ble lest automatisk av. Ikke installert av meg ,.

**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:** Ja, på sameiets tomt utenfor , men ikke tilknyttet min bolig, kollapset ett rør, trolig vedrørende Hans, men det ble synlig i år. Dette var det Gjøvik kommune som fikset og hadde ansvaret for. Ellers har det ikke skjedd noe rundt dette huset. Det skjedde noe rundt hus 13, og alt det er lagret hos Gjensidig da det var deres folk som utbedret dette.

**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.?**
Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**
Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektriker»n A/S utelampe og stikkontakt på terrasse siden. Varmepumpe Bakke installasjon se over. Sameiet satte opp carportet i 2015, Ladanlegg for 20 enheter med el-bil i 2022 tror jeg , samsvarserklæring ligger i boligmappa. Sameiet satte opp felles bod vi snekkeren i 2023. Og fikk et lite påbygg til snøfreseren. Alt er mindre en søknadspliktig og involverer ikke vann eller strøm,

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

**Eventuell kommentar:** Kommunalt vann og avløp

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

**Eventuell kommentar:** Tror ikke det er noe sånt her.,

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Skiftet ventilasjons boks over komfyren og muntert vifte. Veldig enkelt. Montere på veggen ø, putte på «lufterørene og stramme til» , sette i kontakt. Så bare lovlig arbeide. Skiftet alle lamper selv . En venn som er elektriker har sette over st det er riktig gjort. Det er satt opp baderomsinnredning av Eirik Høgseth som har relevant utdanning fra Gjøvik fagskole og har jobbet med dette daglig . Dusjkabinet er satt opp av firmaet som hadde de. Lamper er lovlig byttet ut i alle rom og sett over av Pål Grasdalsmoen .

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Bbolck Wathne skriver at de leverer bygg med radon sikring der det er nødvendig, så da regner jeg med at dette i orden.

## 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

**Eventuell kommentar:** Jeg har hatt dusjkabinett hele tiden og har heldekkende baderomsbelegg som ser helt likt ut som det det var en gang.

**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:** Jeg har aldri installert ovn, men vet at husene har pipe hatt.

**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

**Eventuell kommentar:** Vi har ikke kjellere og har ikke hatt slike skader. Det går en bekk i rør under eiendommen . Det er det viktig å rense grinda ved rørene.. kommunens ansvar egentlig.

**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

**Eventuell kommentar:** Det var nytt i 2006



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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ute i naturen og når katten har spist mus..

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Verdens beste varmepumpe q

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Regner med at alt er i orden da det bare er jeg som har bodd i leiligheten. Jeg disponerer fire meter utenfor på fremsiden der jeg har terrasse.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet bare at det ble ferdigstilt.

**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

**Eventuell kommentar:** Carporten skal enten heves eller senkes på et tidspunkt, men vil gjøres av kommunen og om det kommer kostnader skal det i teorien dekkes gjennom refinansiering av lånet på carporten.

**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

**Eventuell kommentar:** Folk kan være uenige, men ikke vedrørende eiendommen pr. i dag.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det går som sagt en bekk i rør i sameiet. Er det veldig flom som da han kom , må en åpne grinda foran røret og huske å rense det så vannet får komme igjennom og ikke opp på plenen.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke pr, idag

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Aner ikke tror ikke dry

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

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

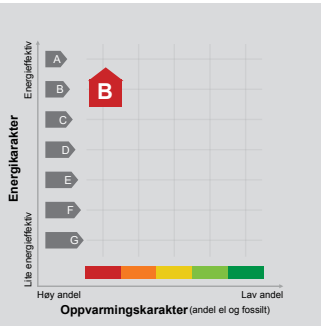
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

**Oppdragsnummer: 71-0226/25**

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Orstadvegen 7A |
| Postnummer | 2822 |
| Sted | BYBRUA |
| Kommunenavn | Gjøvik |
| Gårdsnummer | 15 |
| Bruksnummer | 9 |
| Seksjonsnummer | 13 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 20431660 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-186205 |
| Dato | 02.11.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

**Målt energibruk 8 906 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 8 906 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Slå el.apparater helt av**
**- Utføre service på ventilasjonsanlegg**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Vask med fulle maskiner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Firemannsbolig |
| **Byggeår** | 2007 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 60 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

**Adresse:** Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

**Telefon:** 61 18 95 00

**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 05.11.2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3407 | **Gårdsnr.** | 15 | **Bruksnr.** | 9 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 13 |
| **Adresse:** | Orstadvegen 7A, 2822 BYBRUA | | | | | | | | |

## Gjeldende arealplan med bestemmelser

| **Planopplysninger.** | **Navn:** | **Formål:** | **Vedtaksdato:** | **Vedlegg sendt** |
|---|---|---|---|---|
| Kommuneplanens arealdel (KP) | 3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 | Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse<br><br>Uteoppsholdsareal-Nåværende<br><br>Veg-Nåværende<br><br>Hovednett for sykkel-Nåværende<br><br>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-Nåværende<br><br>Bestemmelsesområde (1_2)<br><br>Støysone: gul og rød sone iht T-1442<br><br>Faresone: Flomfare<br><br>Se merknadsfelt om reguleringsplan | 29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023 | ☒ |
| Kommunedelplan (KDP) | | | | ☐ |
| Reguleringsplan (RP) | Reguleringsplan for Orstad- | Konsenstrert småhusbebyggelse, | 19.6.2003 | ☒ |

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

**Adresse:** Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

**Telefon:** 61 18 95 00

**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 07.11.2025

# Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3407 | **Gårdsnr.** | 15 | **Bruksnr.** | 9 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 13 |
| **Adresse:** | Orstadvegen 7A, 2822 BYBRUA | | | | | | | | |

## Veg

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

## Kommentar

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

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

Gjøvik kommune

**Adresse:** Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

**Telefon:** 61 18 95 00

**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 03.11.2025

# Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3407 | **Gårdsnr.** | 15 | **Bruksnr.** | 9 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 13 |
| **Adresse:** | Orstadvegen 7A, 2822 BYBRUA | | | | | | | | |

## Vann

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

## Kommentar

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse.

## Avløp

| | | |
|---|---|---|
| Er eiendommen tilknyttet offentlig nett? | Ja ☒ | Nei ☐ |

## Kommentar

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Gjøvik kommune

**Adresse:** Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

**Telefon:** 61 18 95 00

**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 03.11.2025

# Kommunale gebyrer

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3407 | **Gårdsnr.** | 15 | **Bruksnr.** | 9 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 13 |
| **Adresse:** | Orstadvegen 7A, 2822 BYBRUA | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i kroner** | |
|---|---|---|
| **Vann og avløp** | 8964,- | |
| **Renovasjon** | 3656,- | |
| **Feiegebyr** | ,- | |
| **Slamtømming** | ,- | |
| **Eiendomsskatt** | 1872,- | |
| **Eiendomsskattetakst** | 469500,- | |
| **Festeavgift, kommunal tomt** | ,- | |
| **Vannmåler** | Ja ☐ | Nei ☒ |
| - Sist avlest dato | DD.MM.ÅÅÅÅ | |
| - Sist avlest målerstand (kubikkmeter) | | |
| Kommentar: | | |

Hanne Marie Nordrum
Sv: Rekvisisjon info forretningsfører - 71-...
Til: Anette Ruud Haugen

ons. 19. nov. 2025 kl. 12:54 skrev Anette Ruud Haugen <a.haugen@nordvikbolig.no>:

**Megleropplysninger på Orstadvegen 7A - gnr. 15, bnr. 9, snr. 13 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn | Adresse | Fødselsdato |
|---|---|---|
| Hanne Marie Nordrum | Orstadvegen 7a, 2822 Bybrua | 26.05.1972 |

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

Navn på
Styreleder Hanne Marie Nordrum
Informasjon om eiendommen
Sameiets eiendommer:
Sameiets org.nr: 994268848 Tomten er ● eiet ○ festet
Navn på bortfester: Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel? ○ Ja ● Nei
Foreligger det ferdigattest? ● Ja ○ Nei

Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? Bidra på dugnader, og generelt holde det i orden rundt leiligheten .. mm. ● Ja ○ Nei
Forsikring for sameiet.
Har sameiet hussoppforsikring? Vi har Borettslag og sameie PLUSS, Naturskade, huseieransvar,lovbestemt yrkesskade og sykdom , rettshjelp, styreansvar ○ Ja ○ Nei
Parkering og garasje
Medfølger det p-/garasjeplass?

Plass nr 7a ● Ja ○ Nei Plassens nummer: 7a
Hvordan blir kjøper eier av plassen? følger med
Er det mulig for el-bil lading i sameiet? ● Ja ○ Nei Evt. ekstra Alle har egen ladeboks som følger parkeringen som en må koble seg opp mot , fakturere direkte via fjordkraft, driftes via app

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? ● Ja ○ Nei
Fremleie/godkjennelse
Er fremleie tillatt? ● Ja ○ Nei Evt. vilkår for fremleie?
Kreves styregodkjenning av ny eier? ○ Ja ● Nei

Sameiets långiver(e): DNB Saldo:-941 028,60 Nedbet. dato: 09.09.2035 Rentesats 7,45%: Avdrag: Bet.t.o.m.:

Sameiets långiver(e): DNB Saldo:-941 028,60 Nedbet. dato: 09.09.2035 Rentesats 7,45%: Avdrag: Bet.t.o.m.:
1
2
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? ● Ja ○ Nei

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Lån, andel fellesgjeld og formue 47051, 43 andel felles gjeld, formue andel : 6270,47
Har sameiet formue? ● Ja ○ Nei. 125409,45 Kr Kr
Fellesutgifter og andre kostnader.
Fellesutgifter pr. mnd: 1700 Er det restanse? ● Ja ○ Nei
Forfallsdato:15. hver måned
Avregnes fellesutg.? ○ Ja ● Nei hva betyr dette? Er det planlagt endringer av fellesutg.? ○ Ja ● Nei
Hvis ja, ny fellesutgift: Når tror eventuell endring i kraft?
Poster til skattemeldingen vi har regnskapsfører og alt går via dem og kommer automatisk inn på nskattemeldingen. de tar alt.
Seksjonens renteinntekter kr: Dette betales direkte gjennom felleskostnadene så det har vi ikke noe forhold tild da alt er via Felleskostnadene og felles bankkonto. Alt går direkte til sameiet av dette. Seksjonens re
Gebyr
Tas det et gebyr for eierskiftet? ○ Ja ● Nei men sameiet skal ikke belastest med noen ekstra kostnader.
Tas det et gebyr for opplysningene? ○ Ja ○ Nei
Eventuelle andre gebyrer:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Det skal for eller siden gjøres noe med carporten, men det vil dekkes gjennom felleskostnadene og evt. økning av lånet uten at felleskostnadene øker. Vi har så langt klart å spare og gjort mye ut av felleskostnad

**For Mangler data**

19.11.25 Hanne Marie Nordrum
Sted, dato Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Vegard Dotseth
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 918 00 244 / v.dotseth@nordvikbolig.no

Kommunens saksnr.
15/1659

# Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

**Søknaden gjelder**

| Eiendom/ byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 15 | 9 | | | | | Gjerdrum |
| Adresse | ORSTADVEGEN 5-13 | | | | Postnr. | Poststed | |
| | | | | | 2822 | BYDRUA | |

**Ferdigattest**

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

**Oppdatert dokumentasjon**

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

**Sluttrapport for avfall**

Sluttrapport av Dato vedlegges søknaden Vedlegg nr. K-

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

**Varmesystem**

| Energiforsyning | | | | Varmefordeling | | | | Ikke relevant |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☐ | Elektrisitet | ☐ | Sol | ☐ | Vannbåren gulvvarme | ☐ | Luftoppvarming | ☐ |
| ☐ | Biobrensel | ☐ | Gass | ☐ | Vannbåren radiator | ☐ | Kamin/ovn/peis | |
| ☐ | Varmepumpe - luft | ☐ | Olje/parafin | ☐ | Elektriske varmekabler | ☐ | Annet | |
| ☐ | Varmepumpe - berg/sjø | ☐ | Annet | ☐ | Elektriske panelovner | | | |
| ☐ | Fjernvarme/spillvarme | | | | | | | |

**Erklæring**

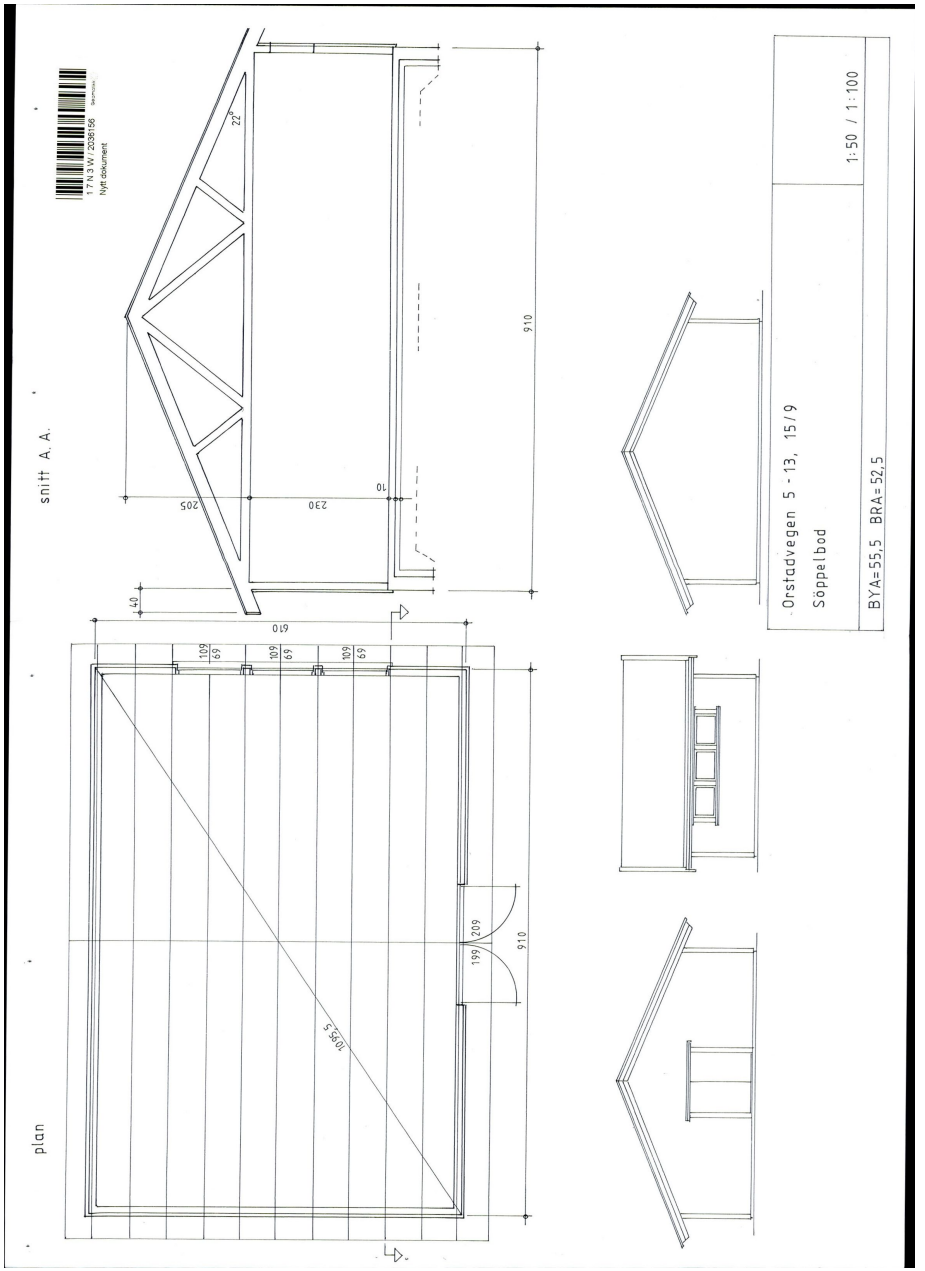
☒ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

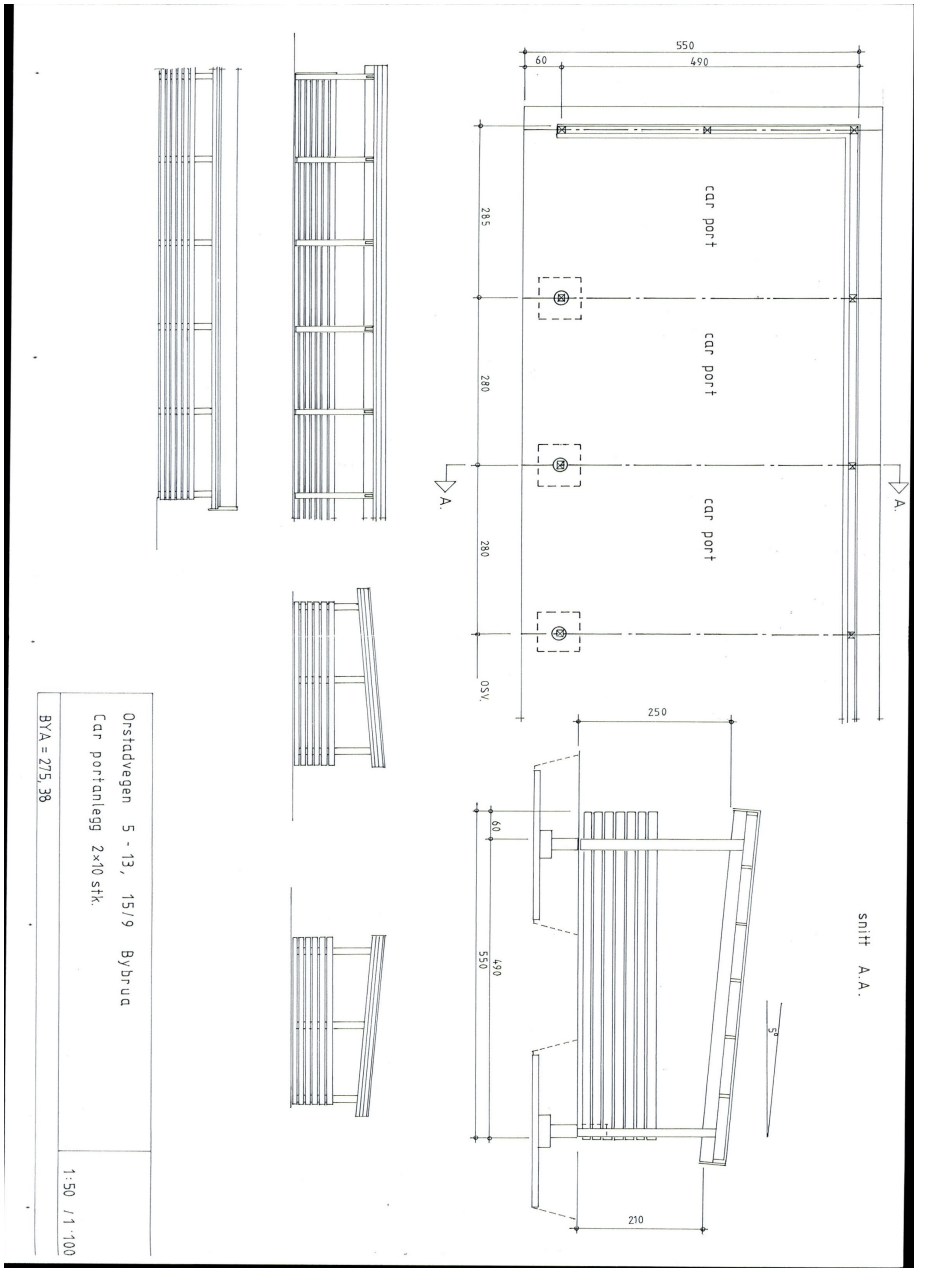
**Vedlegg**

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr. fra – til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Situasjonsplan, avkjøringsplan | D | – | |
| Tegninger, plan, snitt, fasade | E | – | |
| Redegjørelser/kart | F | – | |
| Gjennomføringsplan | G | – | |
| Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse | K | – | |
| Boligspesifikasjon i matrikkelen | H | – | |
| Uttalelser fra andre offentlige myndigheter | I | – | |
| Andre vedlegg | Q | – | |

**Underskrifter**

| **Ansvarlig søker for tiltaket** (for tiltak etter pbl § 20-1) | **Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4) |
|---|---|
| Foretak: BYGG & REHAB SVEIN A. KRISTIANSEN | Navn: BYGG & REHAB |
| Organisasjonsnummer: 882 001 792 | Organisasjonsnummer: 882 001 792 |
| Kontaktperson: SVEIN A. KRISTIANSEN Telefon: Mobiltelefon: 90739818 | Kontaktperson: SVEIN A. KRISTIANSEN Telefon: Mobiltelefon: 90739818 |
| E-post: REHAB.S@ONLINE.NO | E-post: REHAB.S@ONLINE.NO |
| Dato: 23/6-25 Underskrift: Svein Arild Kristiansen | Dato: 23/6-25 Underskrift: Svein Arild Kristiansen |
| Gjentas med blokkbokstaver: SVEIN ARILD KRISTIANSEN | Gjentas med blokkbokstaver: SVEIN ARILD KRISTIANSEN |


snitt A.A.
plan
Orstadvegen 5 - 13, 15/9
Söppelbod
1:50 / 1:100
BYA=55,5 BRA=52,5
610
205
230
10
40
22°
610
69
69
69
69
69
69
69
69
69
910
260
196
5695,5


550
60
490
285
280
280
050
car port
car port
car port
A.
A.
250
60
450
550
210
5°
snitt A.A.
Orstadvegen 5 - 13, 15/9 Bybrua
Car portanlegg 2x10 stk.
BYA = 275,38
1:50 / 1:100

**AREALBRUK OG UTVIKLING**
**Byggesak** **10/1540**

Block Watne AS avd Mjøsa
Storgata 10

2815 GJØVIK

| *Vår ref . :* | *Saksnr. :* | *Deres ref. :* | *Gjøvik,* |
|---|---|---|---|
| *AREB/10-24130/511* | *07/4560* | | *27.10.10* |

**FERDIGATTEST**

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

| | |
|---|---|
| Ansvarlig søker | Block Watne AS avd Mjøsa |
| Eiendom/byggested | 15/9 - Orstadvegen 5-13 |
| Bygningsnummer | 20431652, 20431660, 20431679, 20421644 og 20431636 |
| Tiltakets art | Nybygg |
| Byggets art | Boligbygg |
| Behandling/vedtak | Administrativt vedtak, sak nr. 10/1540 |

I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det herved ferdigattest for boligbygg på Orstadvegen 5-13.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring datert 29.09. 2010, 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.

**Opplysning om klageadgang:**
*Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6 og Plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Gjøvik kommune, byggesakseksjonen, Postboks 630, 2810 Gjøvik. Klagen vil bli behandlet av Gjøvik kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oppland for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part (protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse) adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.*


Kontoradresse: Kauffeldsplass 1 Telefon: 61 18 95 00 Banknr.: 6177 05 46809
Postadresse: Postboks 630, 2810 Gjøvik Telefax: 61 18 97 64 Foretaksnr. 940 155 223
Epostadresse: postmottak@gjovik.kommune.no Saksbeh: 61 18 97 46




*Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.*

Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige berørte parter i saken om dette vedtak og klageadgang.

Med hilsen

Rolf Breivik
avdelingsingeniør


Kontoradresse: Postboks 630, 2810 Gjøvik Telefon: 61 18 95 00 Banknr.: 6177 05 46809
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK Telefax: 61 18 97 64 Foretaksnr. 940 155 223
Saksbeh: 61 18 97 46

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/905094/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:06


1953/905094/19

SORENSKRIVEREN I TOTEN
KAPP

MOTTATT
28. NOV. 1953
NORSK LYSINGSBLAD

Bekjendtgjørelse.

Vardal Kommunale Kraftforsyning.

I henhold til lov av 1/7 1927 § 12, jfr. § 5, bekjendtgjøres herved at det den 20. ds. er registrert anmeldelse fra Vardal Kommunale Kraftforsyning om at der er opført en mastetransformator på Slåtten gno. 49 bno. 74 og bygd en 1,7 km. 10kV linje som strekker sig over følgende eiendommer: Slåtten gno.49 bno. 74, Skjerven gno. 15 bno. 17, Fossvang gno. 15 bno. 39, Engelstad gno. 15 bno. 8, Myrvold gno. 14 bno. 11. Vifladt gno. 15 bno. 11, Orstad gno. 15 bno. 9 og Elverum gno. 15 bno. 21-alle i Vardal.

---

Vil noen overfor eier av eller rettighetshaver i ledningen gjøre innsigelse mot adkomsten til en av hensyn til ledningen formødne benyttelse av grunnen, må erklæring herom være registrert på ledningens folium innen 2 - to - år efterat denne bekjendtgjørelse er innrykket i Norsk Lysingsblad.

Toten sorenskriverembete 21. 11. 1953.

Ig. i Norsk Lysingsblad.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/905094/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:06


Annonse Nr.: 7088
Innrykket i Norsk lysningsblad
Nr.: 280 dat.: 1/12-53.
Nr.: dat.:
à kr. 19,25

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/905094/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:06


Toten Sorenskriverembete

24.

Herr. Sornskriveren i Toten.
Kapp.

I henhold til lâv om registrering av elektriske kraftledninger av 1 juli 1927 og til den under 11 februar 1932 - 7 januar 1933 - 12 oktober 1935 - 11 oktober 1937 - 21 november 1941 - 29 januar 1942 - 5 april 1943 - 6 mai 1944 - 20 oktober 1944 - 27 april 1945 - 25 september 1946 - 23 november 1946 - 29 mai 1947 - 29 oktober 1947 - 26 mai 1948 - 4 september 1948 - 18 februar 1949 - 19 april 1950 - 8 februar 1952 - foretatte registrering av Vardal komm. Kraftforsyning meddeles at vi har oppført 1. mastetransformator på Slåtten gnr. 49 - bnr. 74 - envidere har vi bygd 1,7 km. 10 kV. linje som strekker seg over følgende gnr. og bnr.:
Slåtten gnr. 49 - bnr. 74 - Skjerven gnr. 15 - bnr. 17 - Fossvang gnr. ~~24~~ 13 - bnr. 39 - Engelstad gnr. 15 - bnr. 8. Myrvold gnr. 14 - bnr. 11. Vifladt gnr. 15 bnr. 11. Orstad gnr. 15 bnr. 9. Elverum gnr. 15 bnr. 21, og bedes fornøden registrering foretatt herom i Kraftledningsregistret for Toten vedkommende Vardal komm. Kraftforsyning.

Vardal pr. Gjøvik den 18 november 1953.

ordfører.

Registrert 20/11-1953
Lbhjr kr. 25.00 innf.
Toten Sorenskriverembete

Returneres etter tinglysing til

Gjøvik Eiendmsutvikling
Tordenskjoldsgt. 13 - 15
2821 Gjøvik

TINGLYST
16 AUG. 2005
TOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6397

# Begjæring[1] om

[x] **oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **reseksjonering**

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

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0502 | Gjøvik kommune | 15 | 9 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|
| 985001162 | Gjøvik Eiendomsutvikling AS | 1/1 |

Doknr: 6397 Tinglyst: 16.08.2005 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 20 = nevner: 20

## 4. Supplerende tekst 7)

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

| Dato | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) |
|---|---|
| 29/6-05 | |

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998
Side 1 av 3



## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Tegninger mv

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

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebraken reduseres) |
|---|---|---|
| | | |

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 5-1998
Side 2 av 3

**8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering** 8)

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

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

| Gnr | Bnr | Festenr | Snr | kommune |
|---|---|---|---|---|
| 15 | 9 | | | Gjøvik kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 16/8-2005 | Gjøvik kommune<br>Arealbruk og Utvikling<br>Serviceboks<br>2810 GJØVIK |

**Noter:**

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

| Dato | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) |
|---|---|
| 29/6-05 | |

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 571998
Side 3 av 3

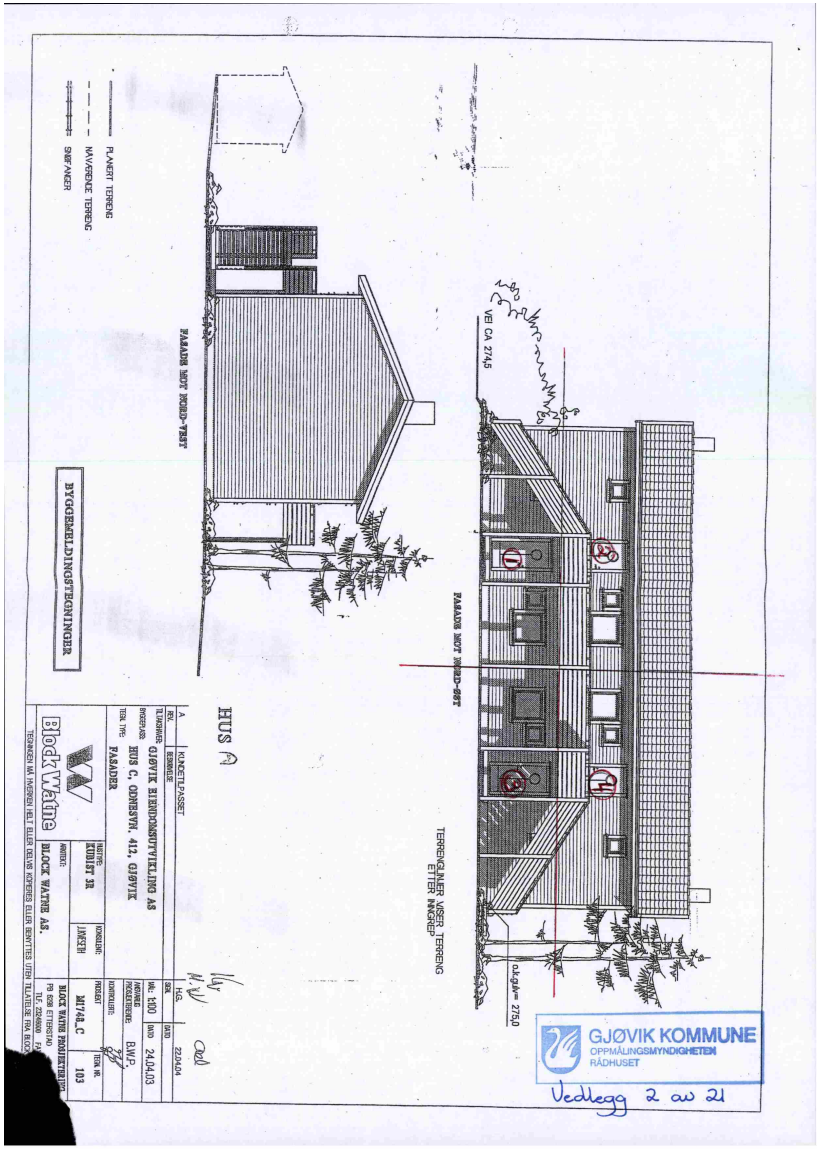


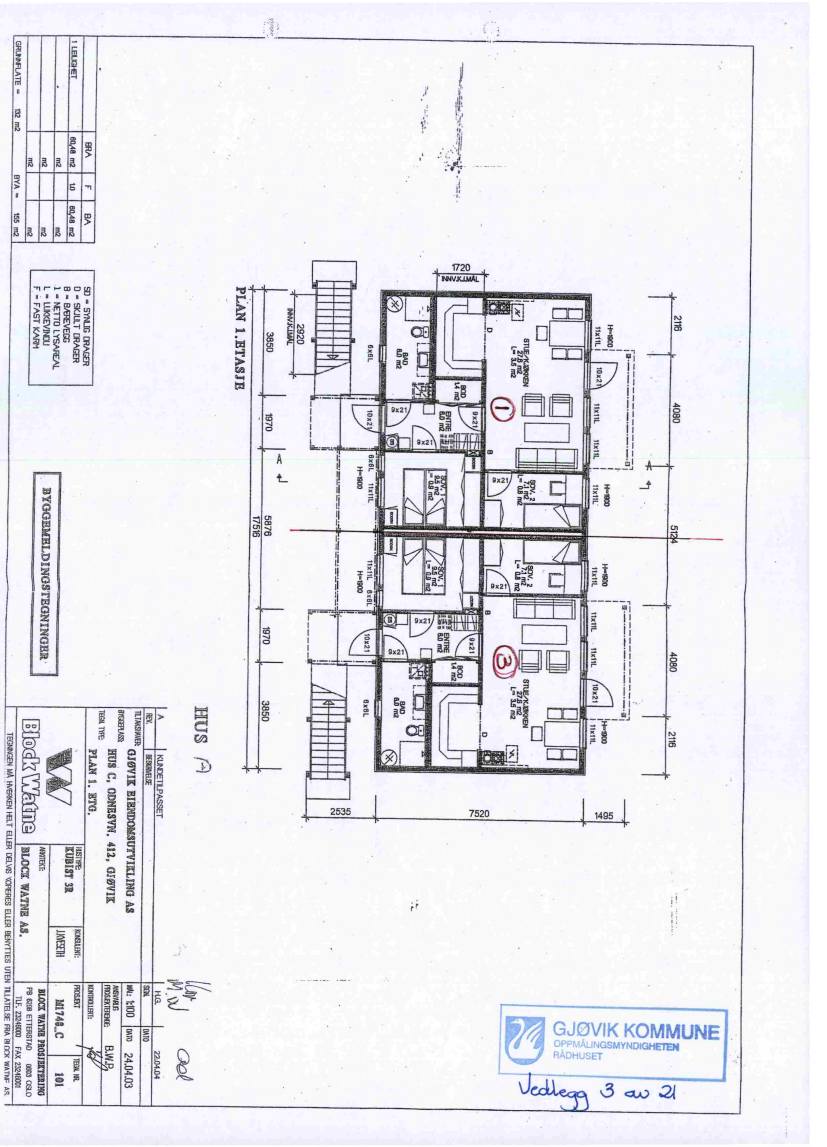


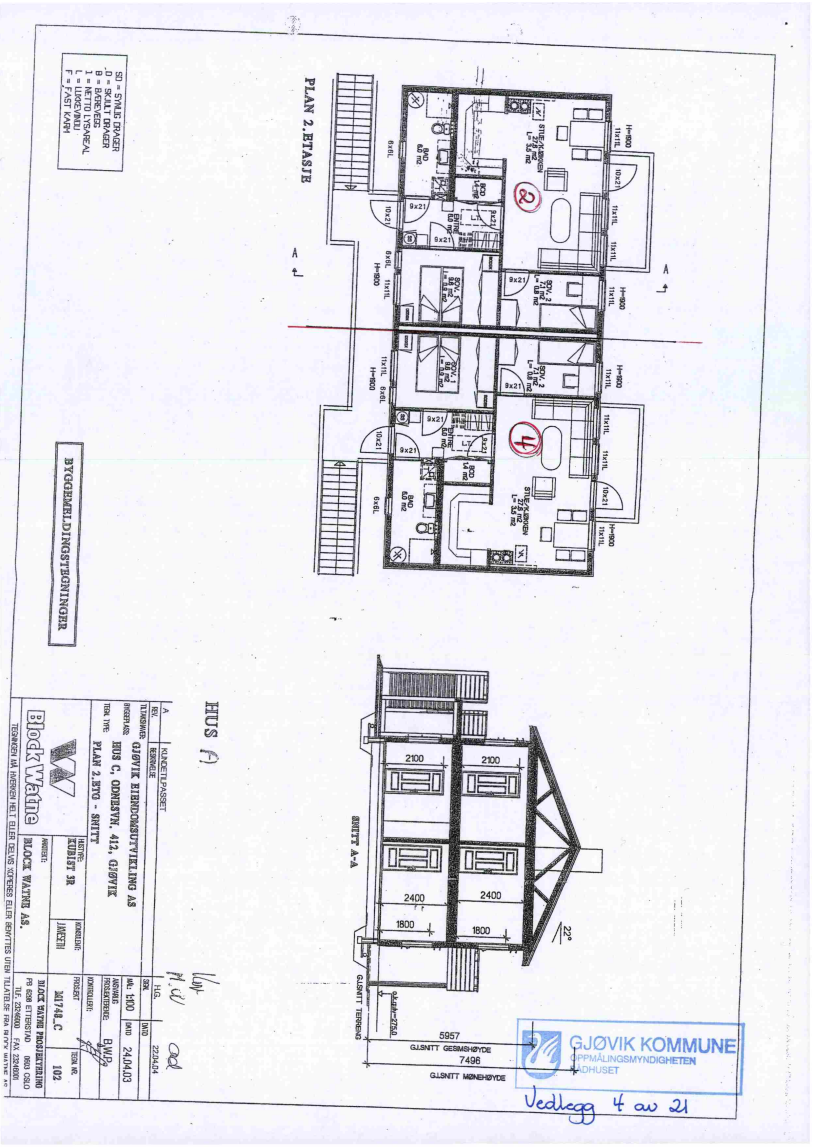
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03

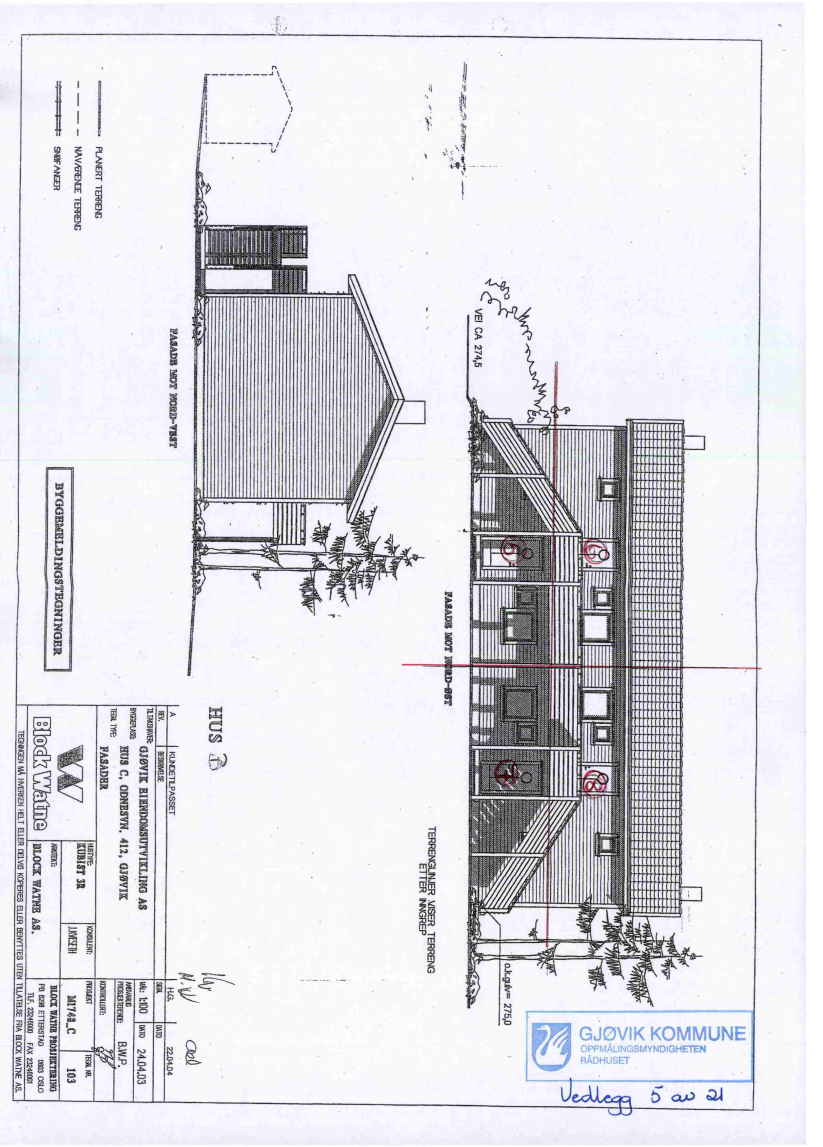

GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
RÅDHUSET

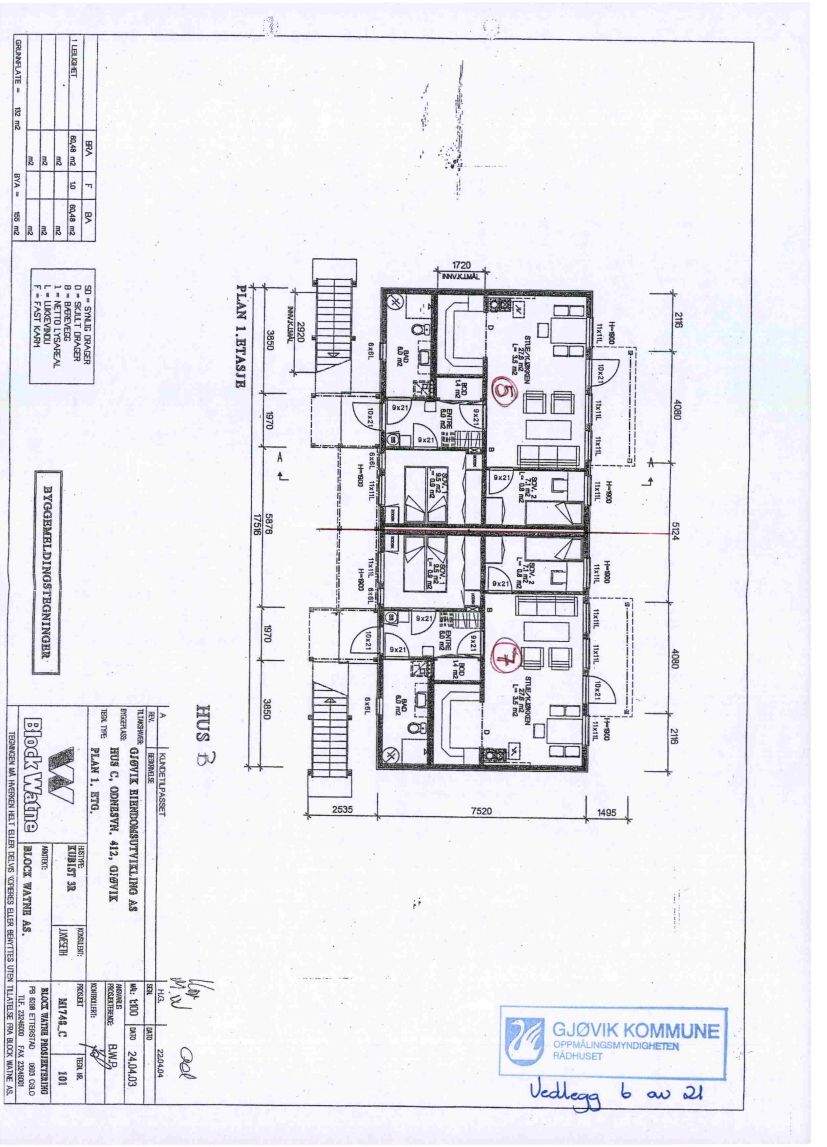
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03


PLAN 1.ETASJE
HUS A
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
RÅDHUSET
Vedlegg 3 av 21

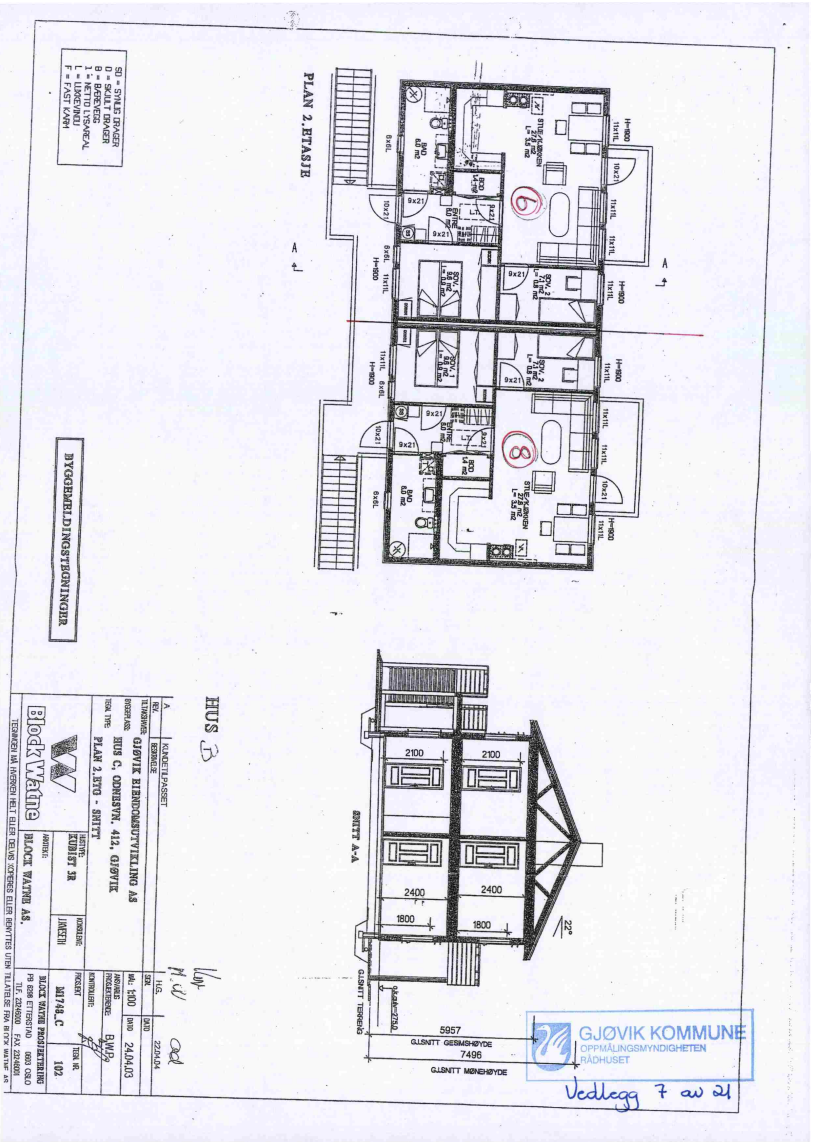

PLAN 2.ETASJE
SNITT A-A
HUS F)
BYGGEBESKRIVELSESTEGNINGER
GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
Vedlegg 4 av 21


HUS 3
FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
VEI CA 274,5
TERRENGLINJER VISER TERRENG ETTER INNGREP
PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
KJARTAN PASSET
GJØVIK EIENDOMSUTVIKLING AS
HUS C, ODNESVN. 412, GJØVIK
FASADER
BlockWatne
KJELLER 2R
1.ETG
BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
M1748_C
103
GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
RÅDHUSET
Vedlegg 5 av 21


PLAN 1.ETASJE
HUS B
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
GJØVIK EIENDOMSUTVIKLING AS
HUS C, ODNESVN. 412, GJØVIK
PLAN 1. ETG.
BLOCK WATNE AS.
M1744_C
101
GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
RÅDHUSET
Vedlegg 6 av 21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03

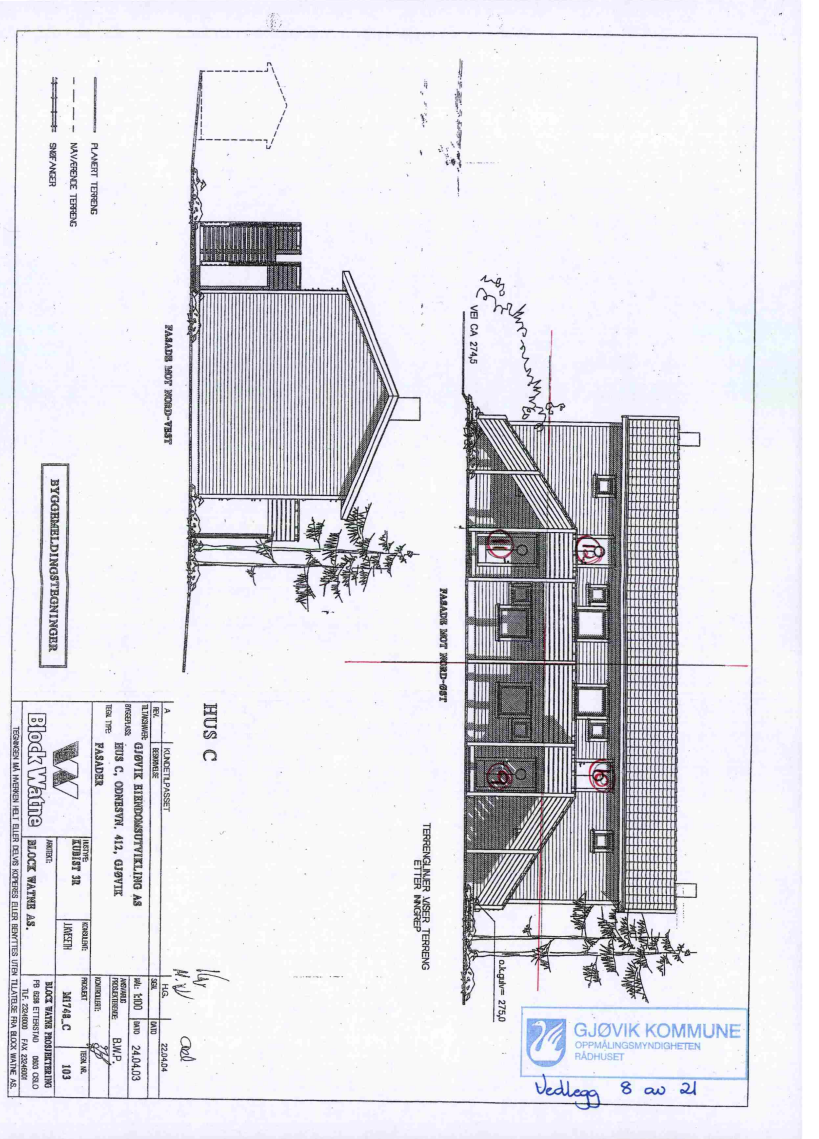



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03



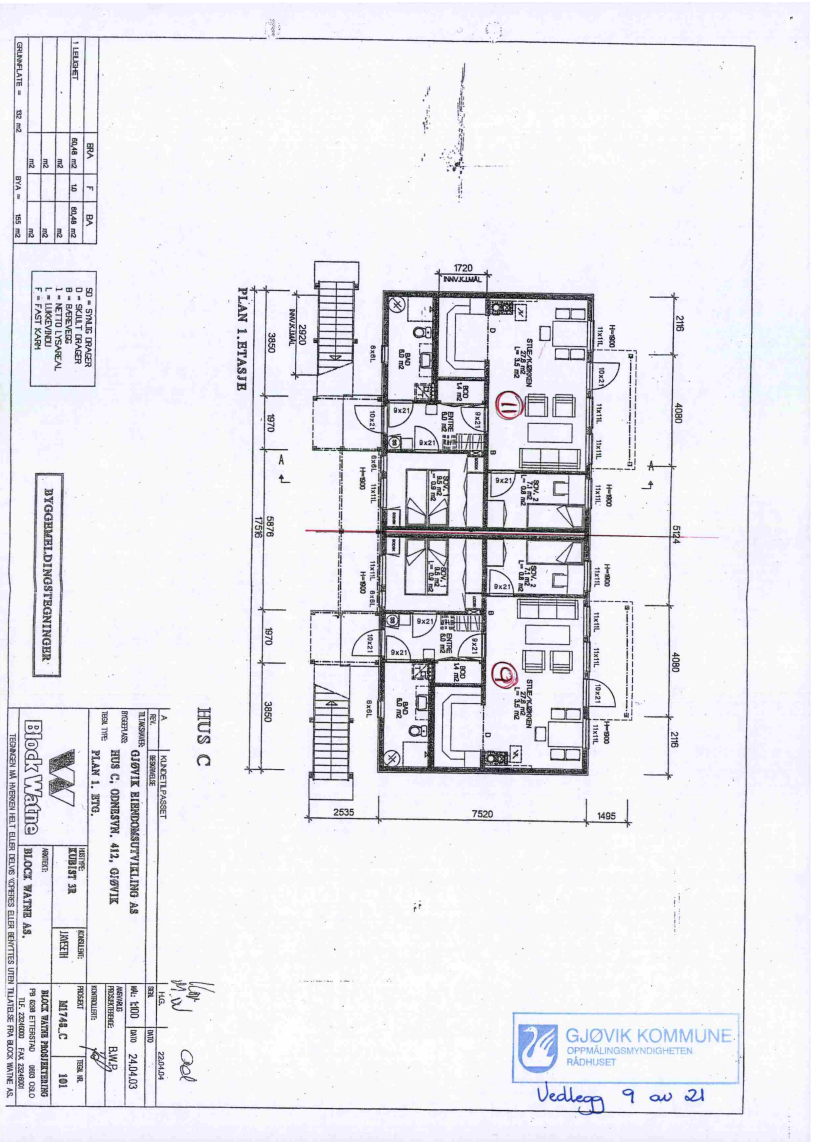
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03





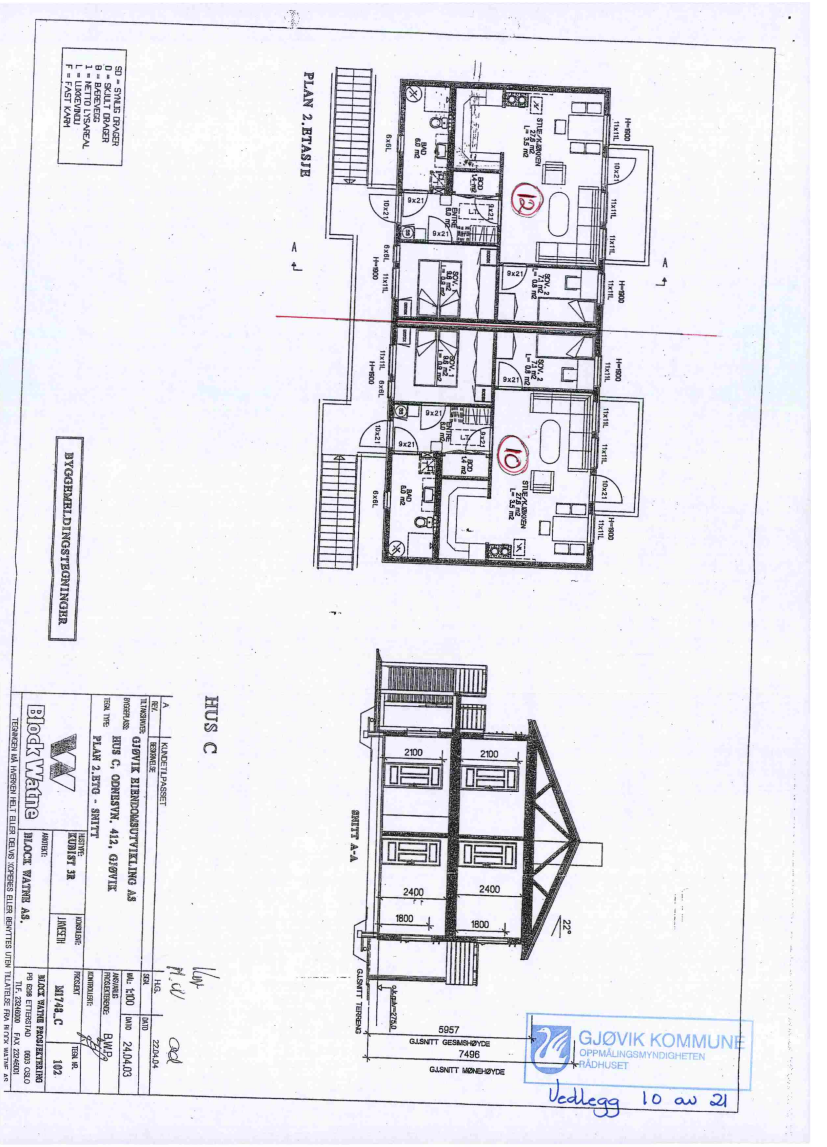
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03
Side 19 av 45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03
Side 20 av 45



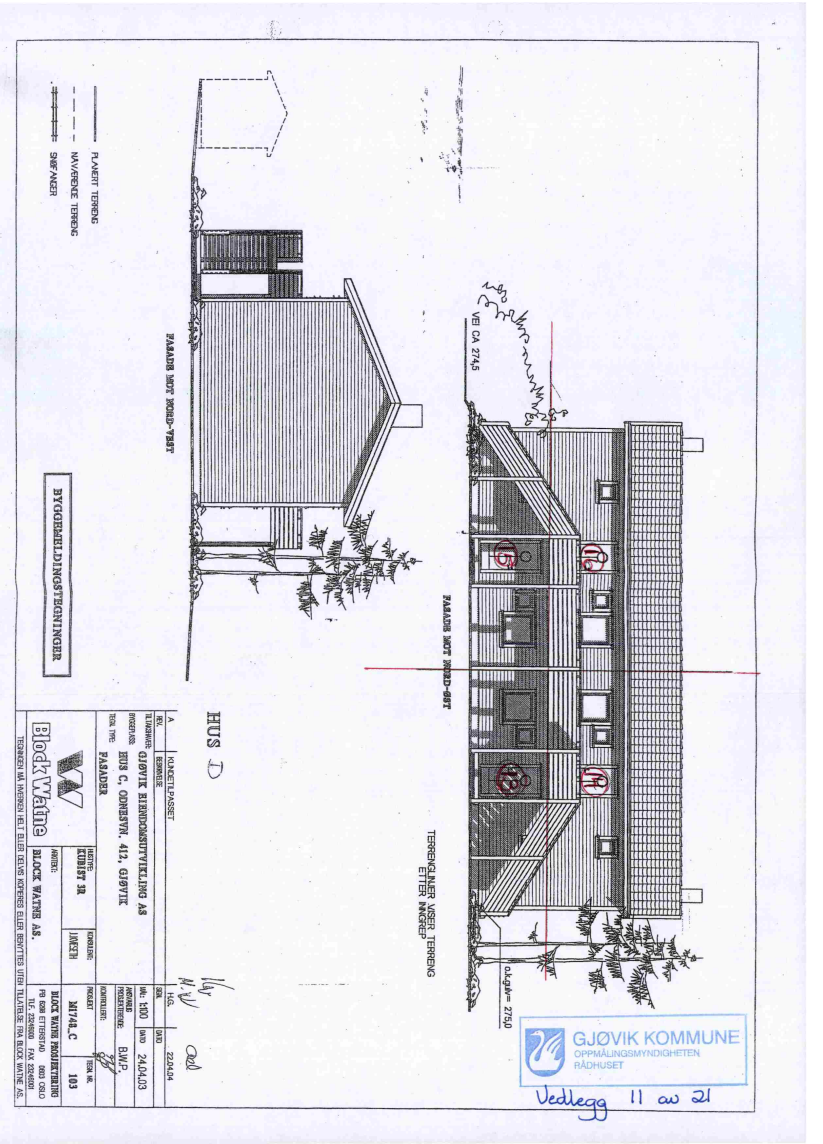
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03

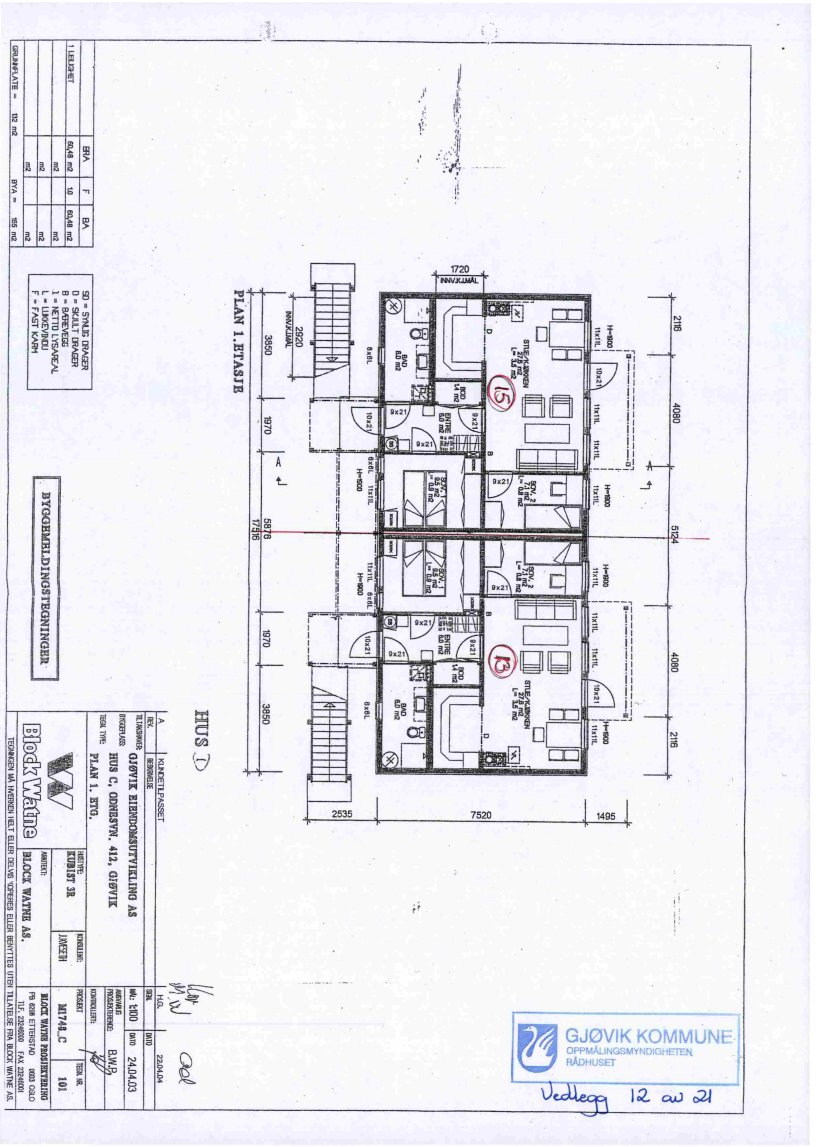

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03

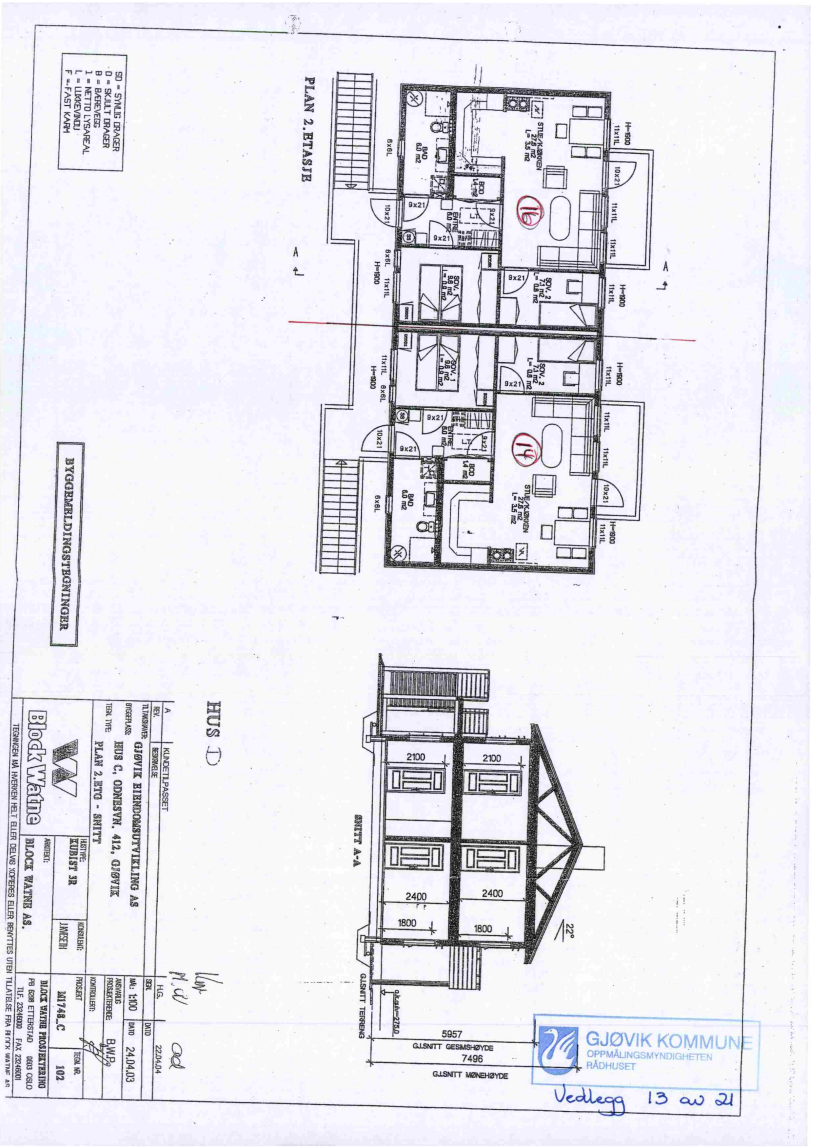



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03


PLAN 1.ETASJE
HUS D
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
GJØVIK EIENDOMSUTVIKLING AS
HUS C, ODNESVN. 412, GJØVIK
PLAN 1, ETG.
BLACK WAYNE AS
GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
RÅDHUSET
Vedlegg 12 av 21

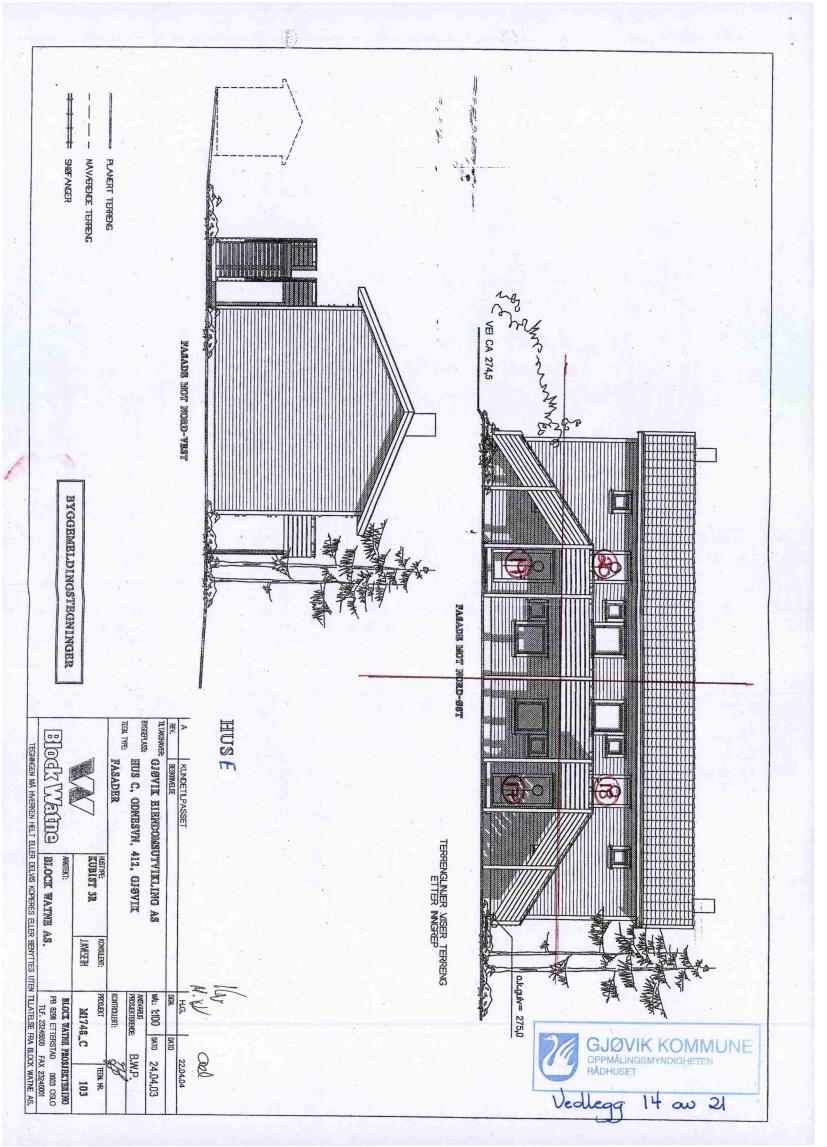

PLAN 2.ETASJE
HUS 1
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SNITT A-A
GJØVIK BIRKEOMSJUVIKLING AS
HUS C, ODNESVN. 412, GJØVIK
PLAN 2.ETG - SNITT
BLOCK WATNE
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
M1748_C
102
24.04.03
5957
GJENNT GESIMSHØYDE
7496
GJENNT MØNEHØYDE
GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
RÅDHUSET
Vedlegg 13 av 21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03



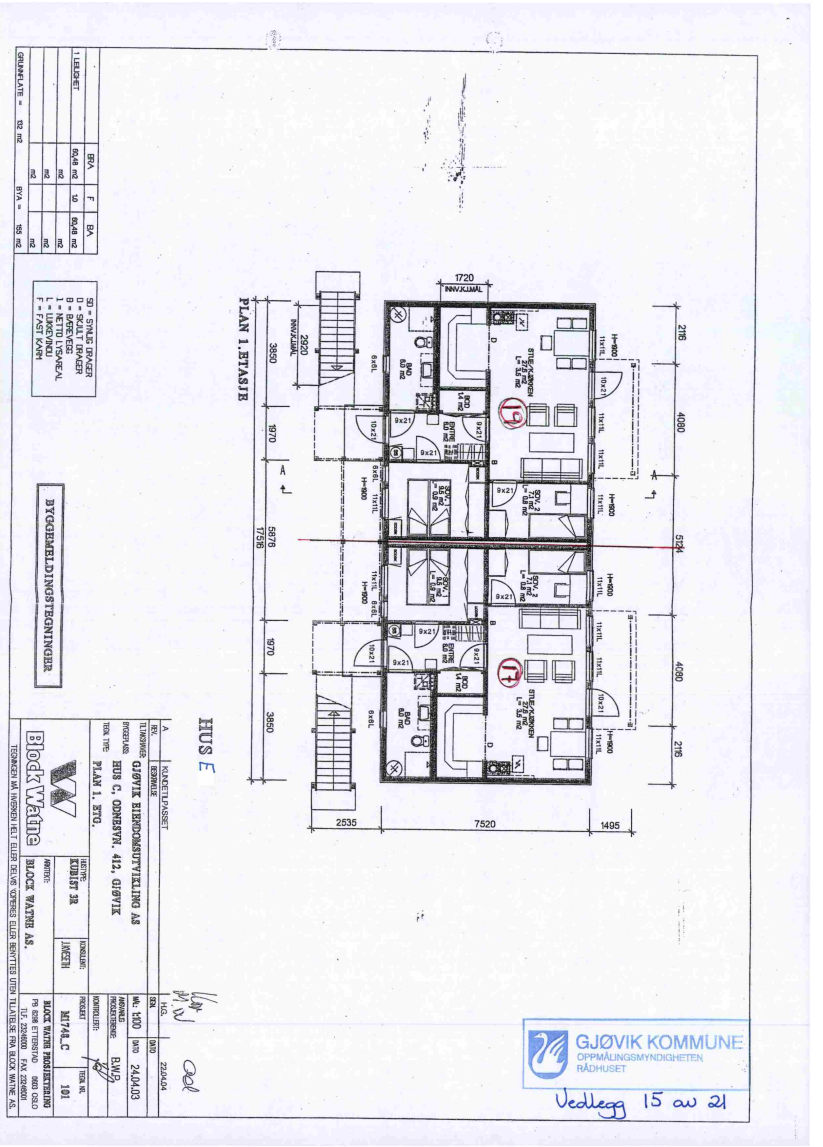
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03





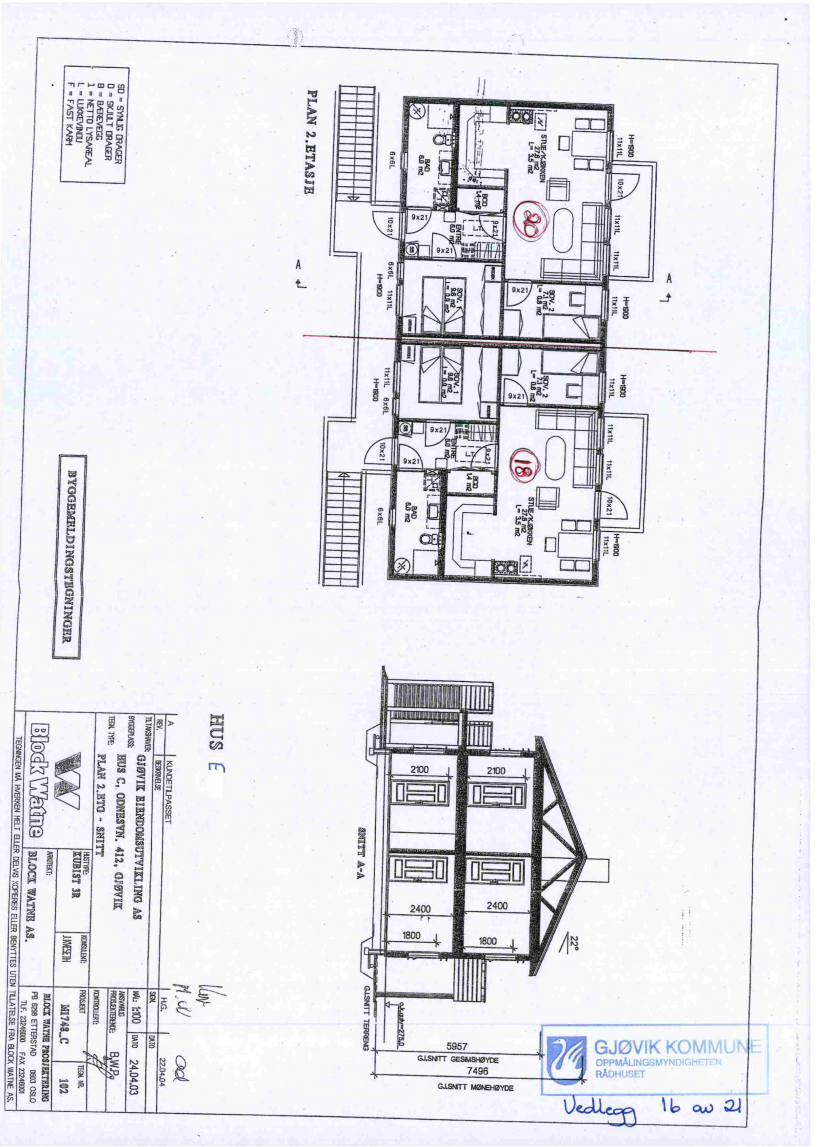
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03

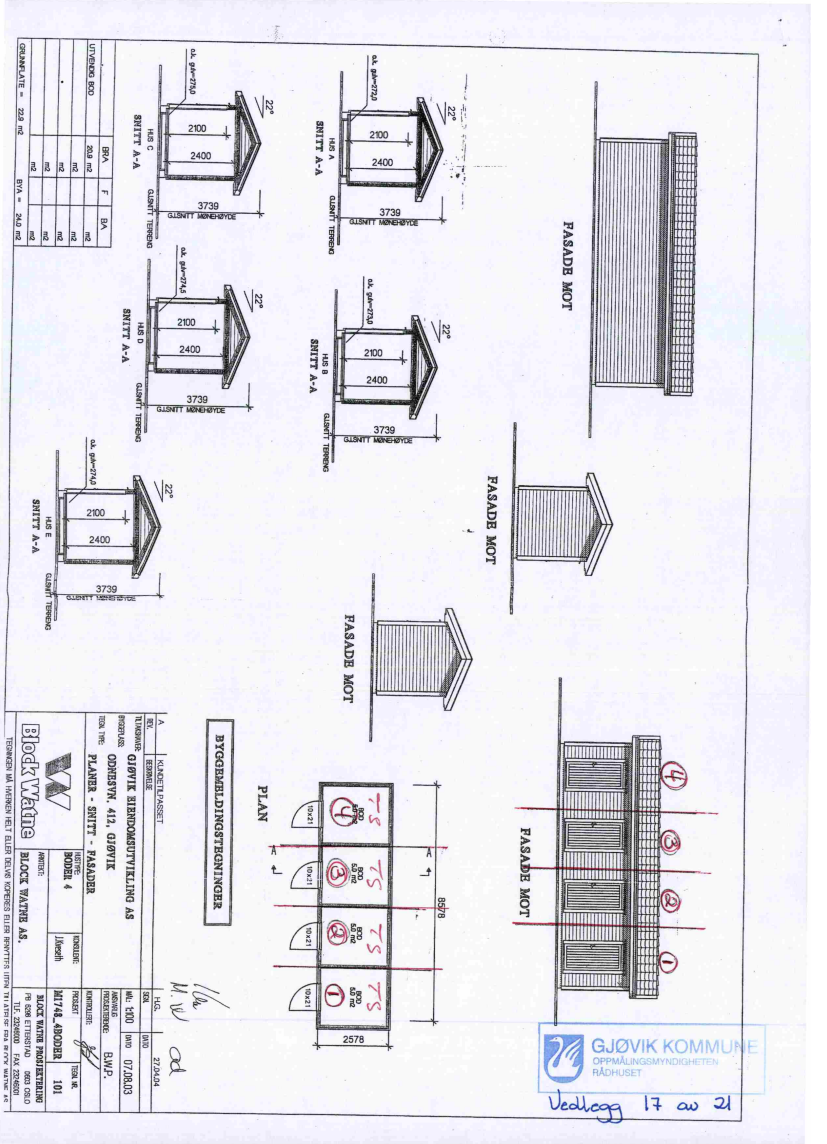
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03

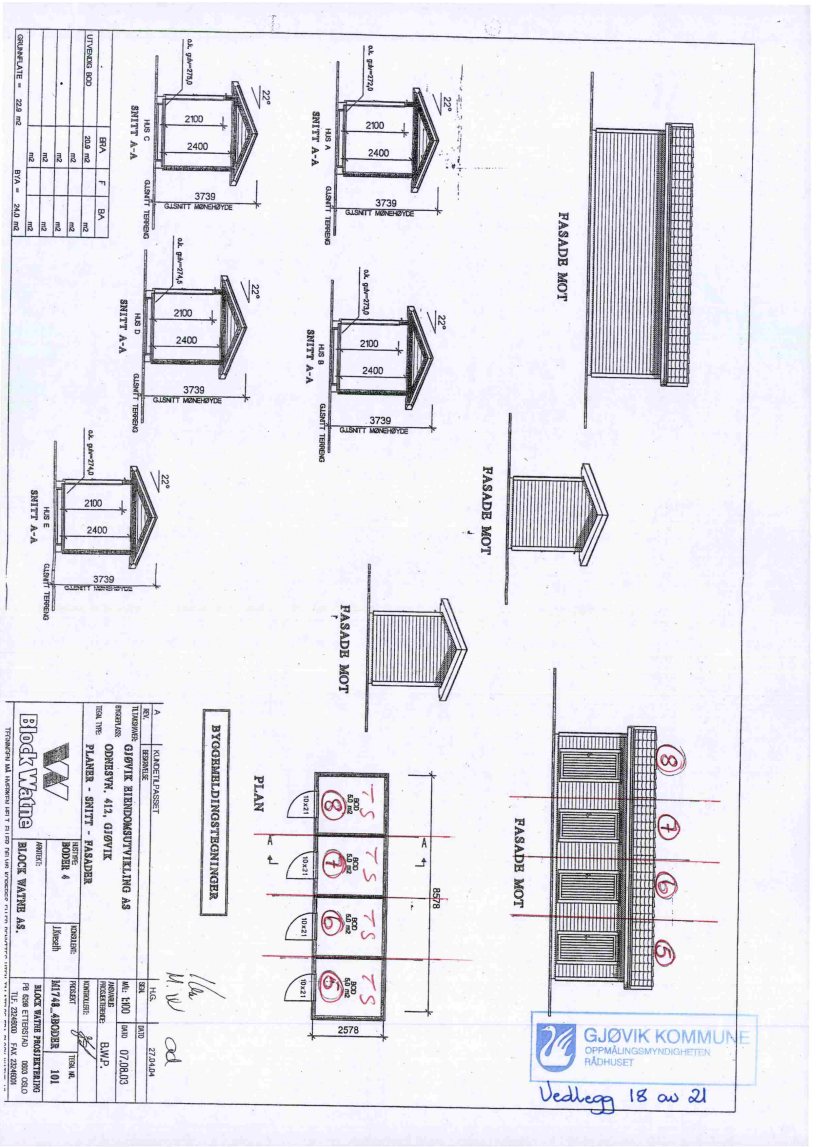

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03
Side 35 av 45

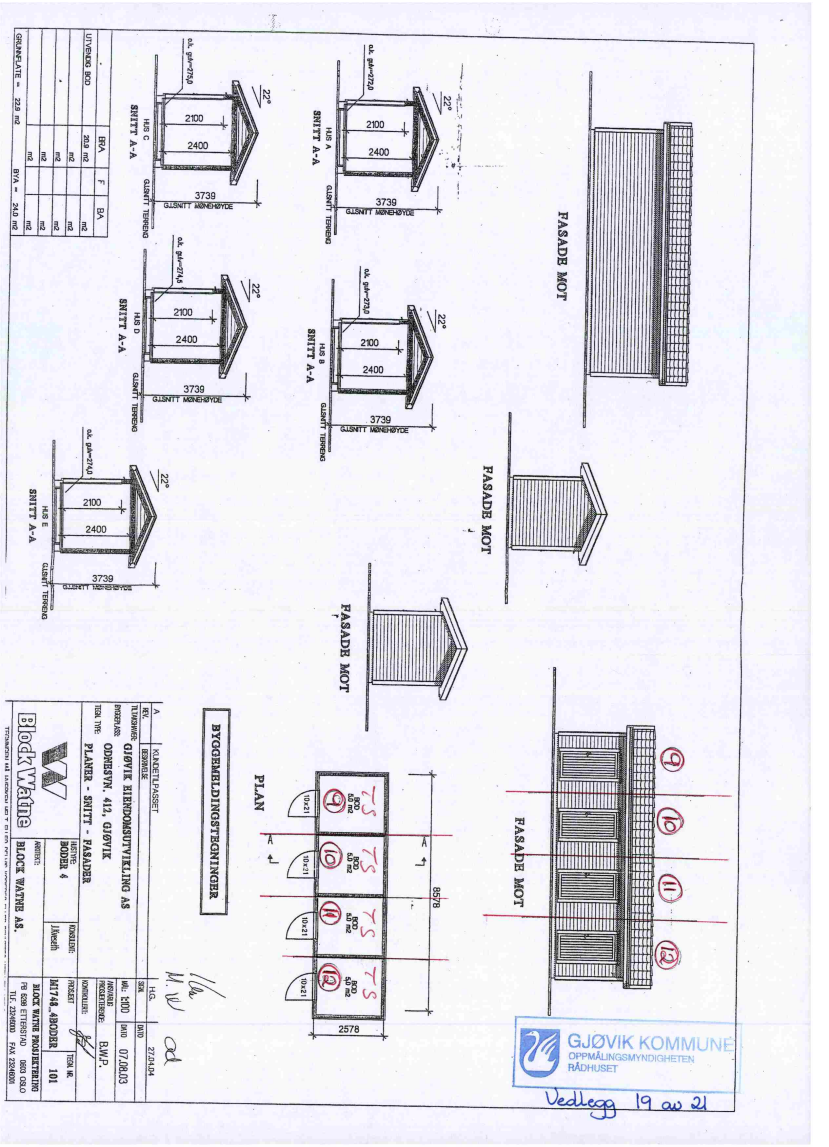
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03
Side 36 av 45




FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
PLAN
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SNITT A-A
SNITT A-A
SNITT A-A
SNITT A-A
SNITT A-A
2100
2400
3739
8578
2578
GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
RÅDHUSET
Vedlegg 18 av 21

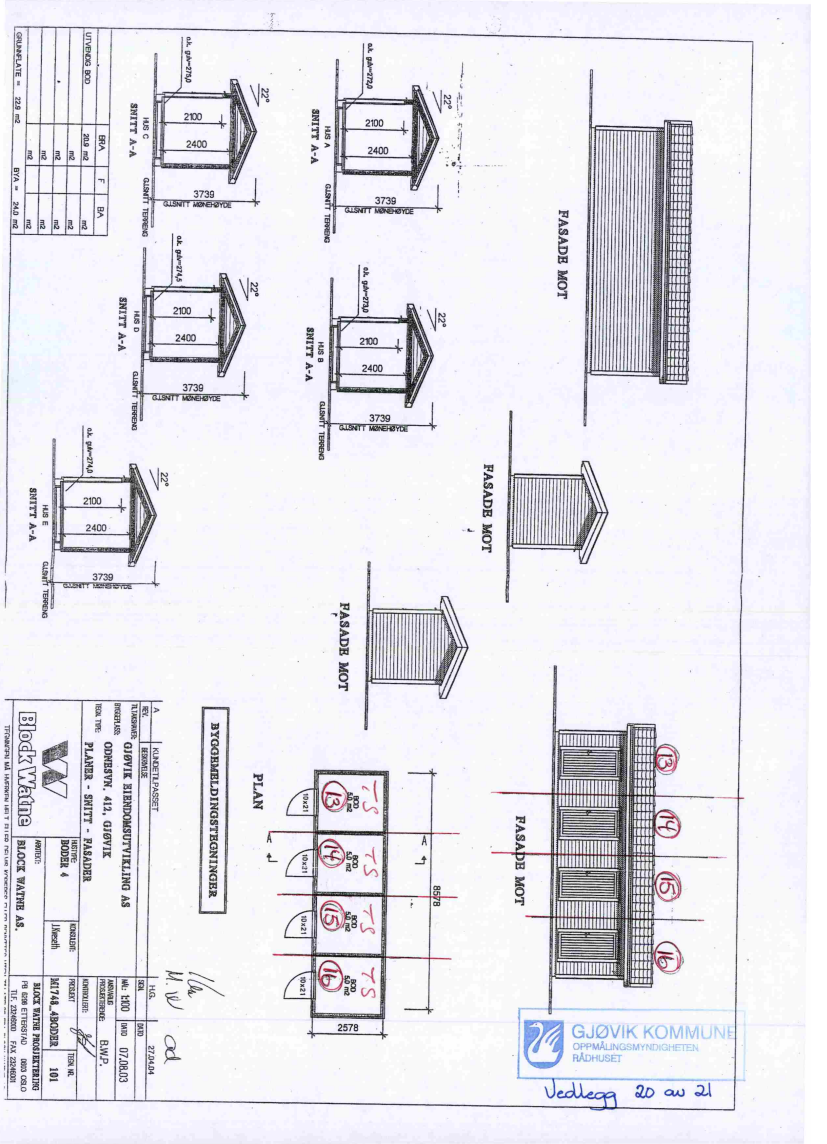
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03

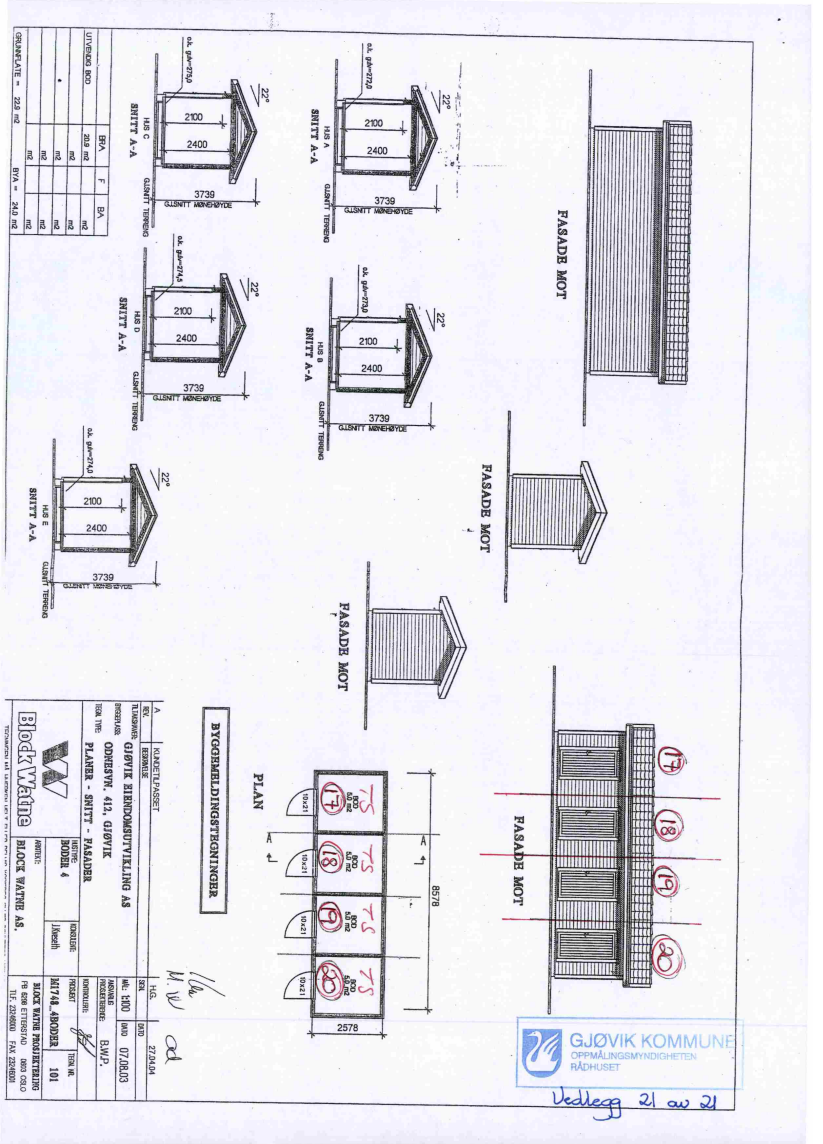
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03

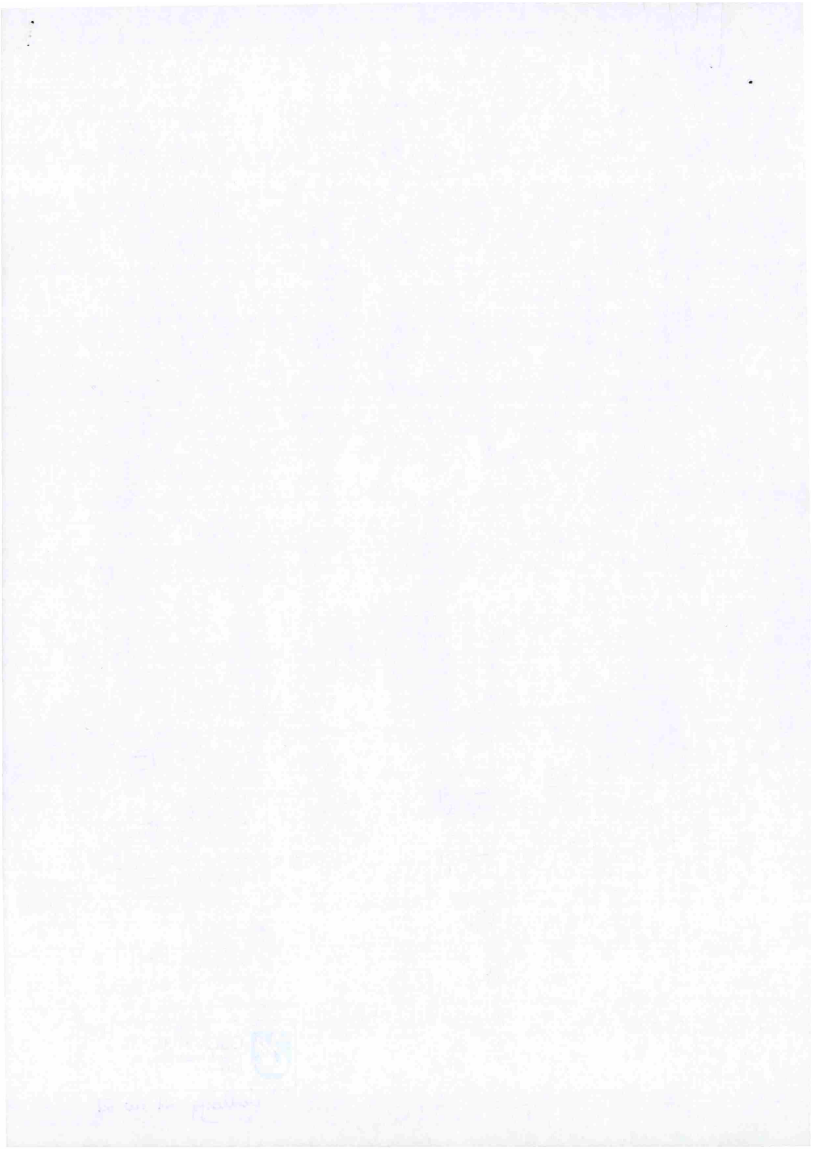

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6397/19
Attesteringstidspunkt 2025-11-05 14:03



Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Gjøvik

**Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/gjovik**

**950 89 800**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## 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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 71-0226/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Orstadvegen 7A 2822 BYBRUA

**Betegnelse:** Gnr 15, bnr 9, snr 13 (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: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no