


# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Bjørnsons gate 5, 2821 GJØVIK

 GJØVIK kommune

# gnr. 67, bnr. 1472, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 22479-1025

Referansenummer: JG1406

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &  
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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.

# Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

*Marius Lien*

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en funksjonell og normalt vedlikeholdt eierseksjonsleilighet i boligblokk, oppført i 2013. Bygningen er oppført i betongkonstruksjon med malt pussede fasader og innglasset balkong. Leiligheten har gjennomgående normal og tidsmessig standard sett i forhold til alder og konstruksjonstype.

Planløsningen består av gang, stue/kjøkken i åpen løsning, to soverom og bad på ett plan. Innvendige overflater består hovedsakelig av malte vegger og himlinger samt parkett på gulv. Det er registrert fuktskjolder i parkett i gang og stue, samt enkelte sprekkeformasjoner i overflater. Forholdene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter, men videre fuktpåvirkning bør unngås for å hindre skadeutvikling.

Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppsystem. Avtrekk skjer via balansert ventilasjonsanlegg. Badet er fra byggeår og er utført med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og plastsluk med synlig membranmansjett. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon uten påvisning av unormale forhold. Dusjløsningen har sokkel, noe som kan medføre at vann ved større lekkasjer ikke ledes direkte til sluk.

Boligen er utstyrt med rør-i-rør system, plastavløp og balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit. Oppvarming skjer via vannbårne radiatorer samt gulvvarme på bad. Varmtvannstank er fra 2013. Det er registrert at el-tilkobling av varmtvannstank ikke er utført i henhold til gjeldende forskrift, og utbedring anbefales. Elektrisk anlegg består i hovedsak av skjult anlegg med automatsikringer. Det anbefales utvidet el-kontroll.

Utvendig er det registrert behov for justering av enkelte vinduer samt balkongdør for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Det er ikke registrert forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet utover det som fremgår av rapporten.

Samlet sett vurderes boligen å ha en teknisk tilstand som er normal for byggeåret, med enkelte forhold som krever justering eller mindre utbedringer. Boligen fremstår som teknisk funksjonell og gir et godt grunnlag for videre bruk og normalt vedlikehold.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som boligbygg med flere boenheter. Fasader er utført i malt fasadepuss, med detaljer utført i metallbeslag. Leiligheten har innglasset balkong som er inntrukket i fasaden. Vinduer er malte trevinduer med 3-lags glass, og balkongdør er utført i tre med isolerglass.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte vegger og himlinger. Gulvoverflater er i hovedsak parkett, med gulvbelegg på teknisk rom. Leiligheten har glatte, malte innvendige dører. Etasjeskiller er utført i betongdekke.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er etablert i 2013. Gulv og vegger er flislagt, og himlingen er malt. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har gulvvarme og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Sluk er av plast med synlig membranmansjett under klemring.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har glatte fronter og laminert benkeplate. Det er utstyrt med komfyr, komfyrvakt og vannstoppsystem. Avtrekk skjer via ventilator tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av plast i rør-i-rør-system, med rørskap og fordelere. Avløpsrør er av plast. Ventilasjon er løst med balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit. Varmtvannstank er fra 2013 med kapasitet på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget består i hovedsak av skjult ledningssystem og sikringsskap med automatsikringer. Oppvarming består i hovedsak av vannbårne radiatorer og gulvvarme på bad.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er beliggende på eiet tomt som tilhører eierseksjonssameiet. Tomten er i hovedsak flat til svakt skrånende og bebygd med blokkbebyggelse. Tomten er opparbeidet med adkomst fra offentlig gate og tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utearealene består av fellesarealer tilknyttet bebyggelsen.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke registrert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet utover det som fremgår av tilstandsrapporten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

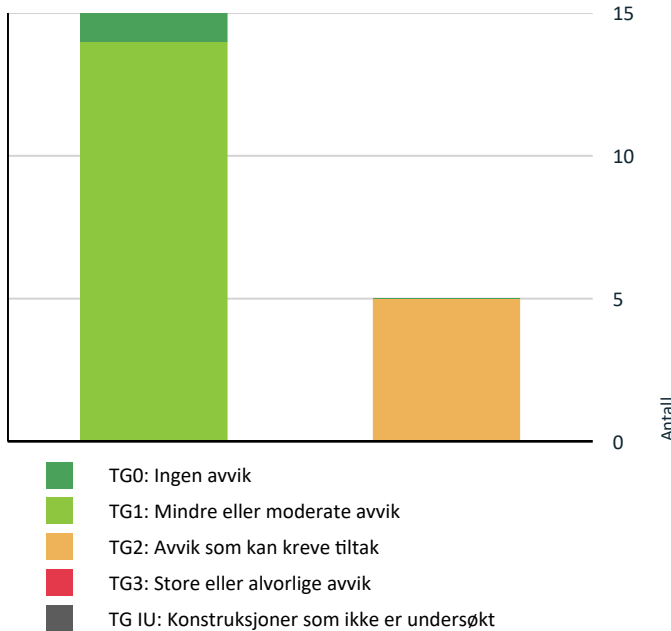
Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Utvendig > Vinduer - Avvik. [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

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

## Energimerke



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

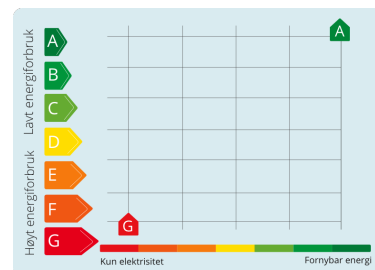
### Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



### Oppvarmingskarakter:

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

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2013

**Anvendelse**  
Boligformål

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012      Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 2 Vinduer - Avvik.

Malte trevinduer med 3-lags glass. Dette punktet gjelder åpningsvinduet på kjøkkenet, samt det sørligste åpningsvinduet i stuen.

Årstall: 2012      Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Ved funksjonstesting av åpningsvinduet på kjøkkenet og det sørligste åpningsvinduet i stuen ble det påvist at disse vinduene er vanskelige å lukke. Dette skyldes at vindusbeslaget tar i karmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduer som er vanskelige å lukke bør justeres for å sikre god funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre skader på vindu og vinduskarm.

### ! TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er påvist utetthet mellom dørbblad og karm på balkongdøren, noe som medfører kaldtrekk i dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdøren bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet mellom dørbblad og karm, slik at kaldtrekk unngås.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert bokomfort, økt varmetap og mulige fuktskader over tid.



Utetthet mellom balkongdør og karm.



Utetthet mellom balkongdør og karm.

### ! TG 1 Dører

Malt ytterdør.

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

Innglasset balkong inntrukket i fasaden.

# Tilstandsrapport



Oversiktspåse av innglasset balkong.



Oversiktspåse av innglasset balkong.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater i himlingen består hovedsakelig av malt betong og malte plater.

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av malte plater.

Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, samt gulvbelegg på teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist tydelige tegn på at parketten i gang og stue har vært utsatt for fuktighet. Dette kan ha oppstått som følge av våte sko i gangsonen og gulvvask med våt mopp i stuedelen.

Det er registrert tørkesprekker i fuger mellom vegg og tak, samt sprekkdannelse i gipsplate over dør. Dette er ikke uvanlig å observere i denne typen konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

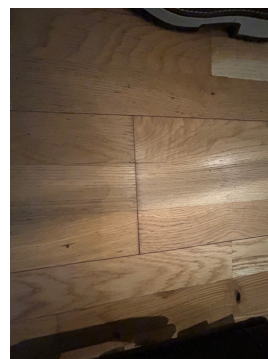
Avvikene vurderes å være av estetisk karakter, men kan utvikle seg til større skader ved fortsatt utsettelse for fukt.

Det bør vurderes å utbedre eller erstatte parketten i gang og stue for å hindre videre skadeutvikling og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Videre fuktpåvirkning kan føre til varige skader på gulvet og økt risiko for sopp- og muggdannelse.

Avvikene på veggflatene bør utbedres for å unngå videre sprekkdannelse og sikre et godt estetisk resultat.



Fuktskjolder på parkett.

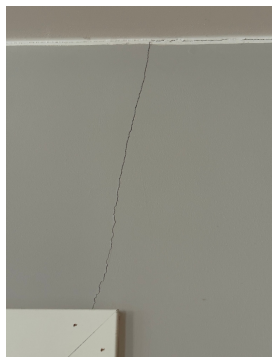


Fuktskjolder på parkett.



Tørkesprekker i fuger.

# Tilstandsrapport



Oppsprukket gips.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongdekke.

## TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har glatte, malte innvendige dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet ble etablert i 2013. Gulv og vegger er belagt med fliser, og himlingen er malt.

Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.



Oversiktsbilde av bad.



Oversiktsbilde av bad.

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Badet er utført med fliser på vegger og malt innvendig tak.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Badet er utført med flislagt gulv og gulvvarme. Tilfredsstillende fallforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er etablert dusjhjørne med fast sokkel. Dette medfører redusert vanngjennomtrengning til sluk fra omkringliggende områder. Ved større lekkasjer kan vann renne ut ved døren før det når sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut dusjveggene med vegger uten sokkel, eller iverksette andre tiltak som sikrer at vann fra hele baderommet kan ledes til sluk.

Konsekvensen av dagens løsning er at ved større lekkasjer kan vann renne ut av rommet ved døren før det når sluket, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Sokkel på dusjhjørne.

# Tilstandsrapport



Sokkel på dusjhjørne.

ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med synlig membranmansjett under klemring. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt.



Sluk i dusjhjørne.

ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via avtrekkskanal i himlingen, tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.



Avtrekkventil funksjonstestet med papirark.

ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjhjørnet. Undersøkelsen viste ingen tegn til unormale forhold. Hulltakingen må anses som en stikkprøve og utelukker ikke at det kan forekomme fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.



Måling uten unormale forhold.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, komfyrvakt og vannstoppssystem.



Oversiktsbilde av kjøkken.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte via balansert ventilasjonsanlegg.

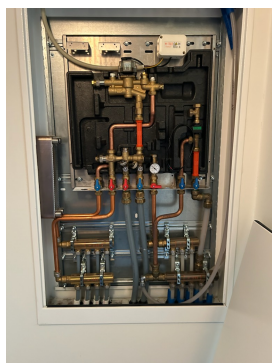


Avtrekksvifta er funksjonstestet med papirark. Fungerer tilfredsstillende på befaringsdagen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligen har vannledninger av plast i rør-i-rør-system, med koblinger i rørskap av kobberør.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit.



Ventilasjonsanlegg.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra 2013 på ca. 200l.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken.

Varmtvannstanker skal ikke være tilkoblet stikkontakt med støpsel, men skal være direktekoblet i egnet bryter i henhold til gjeldende forskrifter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, slik at varmtvannstanken blir direktekoblet i egnet bryter.

Manglende korrekt tilkobling medfører risiko for varmgang og brann, samt at anlegget ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.



Varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget består i all hovedsak av skjult ledningssystem. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2013**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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

## Generell kommentar

Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll utført av sertifisert el-kontrollør eller elektrofaglig takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av Det lokale eltilsyn (DLE) innenfor de siste fem år. For det elektriske anlegget er det kun foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som fremgår av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (DLE) eller registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Den bygningssakkyndige har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke påvist avvik som har innvirkning på helse, miljø og sikkerhet utover det som er beskrevet i rapporten.

# 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

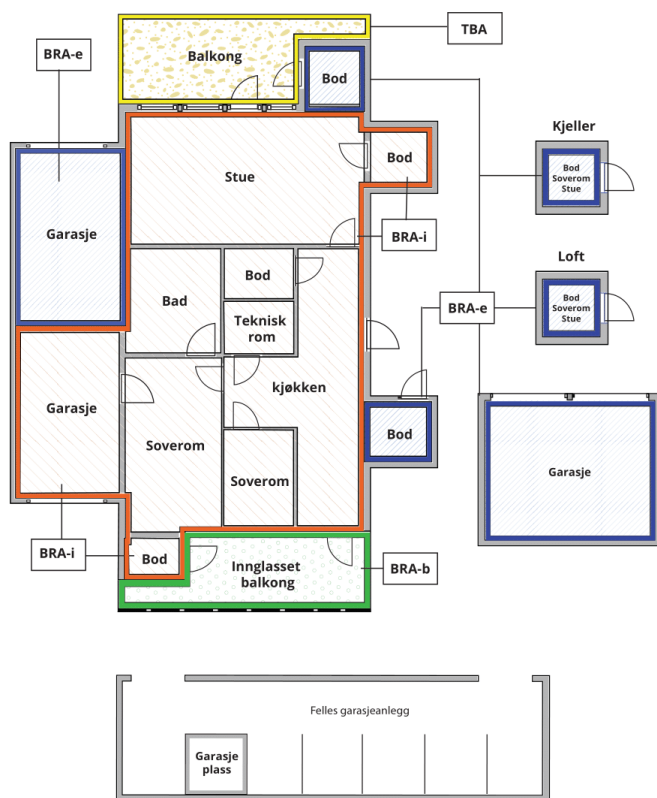
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78	5	7	90	
<b>SUM</b>	<b>78</b>	<b>5</b>	<b>7</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>90</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, teknisk rom	Bod	Innglasset balkong

## Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrundning kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Himlingshøyder er oppmålt med lasermåler og varierer fra. 247cm - 217cm avhengig av rom.

Bra-e i rapporten gjelder bod i felles bod-rom.

Selger opplyser også om at det er tilhørende parkeringsplass til leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	12

### Kommentar

#### Boligbygg med flere boenheter

Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e.

I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Roger Aandalen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	1472		12	845 m <sup>2</sup>	Grunnboka.no	Eiet

### Adresse

Bjørnsons gate 5

### Hjemmelshaver

Leilighet 205, Hjemmelshaver Brynhild Synnøve  
Aandalen bo.

### Kommentar

Arealet for matrikkelen gjelder for hele eiendommen, og er sameiets eiendom.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Bjørnsons gate 5 i sentralt område i Gjøvik. Området består av en kombinasjon av bolig- og næringsbebyggelse.

Det er gangavstand til sentrumsfunksjoner som butikker, servicetilbud, kollektivtransport og offentlige tjenester. Eiendommen har adkomst fra offentlig gate og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Nærområdet er ferdig utbygd med etablert infrastruktur. Det finnes rekreasjons- og grøntområder i nærområdet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av detaljregulering Kvartal 23 / Trondhjemsvegen 4, med arealformål boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er i hovedsak flat til svakt skrånende og er bebygd med blokkbebyggelse.

Tomten er opparbeidet med adkomst fra offentlig gate. Det er etablert nødvendige tilkoblinger til offentlig vann- og avløpsnett. Utearealene består av fellesarealer tilknyttet bebyggelsen.

### Tinglyste/andre forhold

Leiligheten er en del av et eierseksjonssameie. Sameiet består av flere seksjoner med tilhørende fellesarealer og felles bygningsmasse.

Den enkelte seksjon gir enerett til bruk av egen boenhet, mens øvrige bygningsdeler og utearealer er felles for sameiet, herunder konstruksjoner, tak, fasader, tekniske fellesinstallasjoner og adkomstarealer, med mindre annet fremgår av vedtekter eller seksjoneringsbegjæring.

Forvaltning og vedlikehold av fellesarealer og felles bygningsdeler ivaretas av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter.

Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige relevante dokumenter for å gjøre seg kjent med rettigheter, plikter og ansvarsforhold knyttet til seksjonen og fellesarealene.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.02.2026	Utarbeidet energiattest for boligen.	Gjennomgått		Ja
Reguleringsplaner	09.02.2026	Gjeldene reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	09.02.2026	Gjeldene planer for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.02.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.02.2026	Opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.02.2026	Byggemeldte tegninger fra kommunen.	Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)



Adresse

**Bjørnsøns gate 5, 2821 GJØVIK**

Dato for energimerking

**09.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-257645**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300435114**

Gårdsnummer

**67**

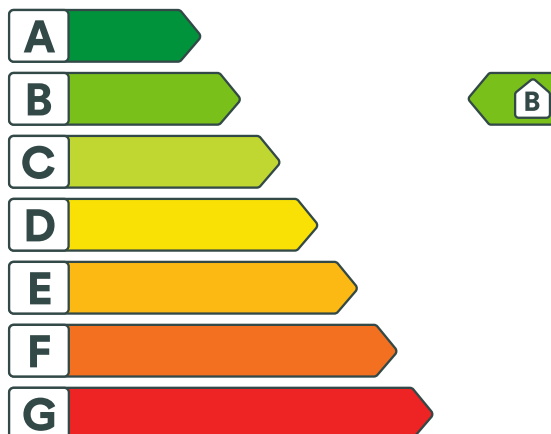
Bruksnummer

**1472**

Seksjonsnummer

**12**

Bruksenhetsnummer

**H0205**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2013**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**90,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**78,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**68,84 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**74,69 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**7 821 kWh**



## Bjørnsons gate 5, 2821 GJØVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Bjørnsons gate 5, 2821 GJØVIK



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 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: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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 11: 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 12: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



### Om grunnlaget for energimerket



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og

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>

tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Egenerklæring

Bjørnsons gate 5, 2821 GJØVIK

31 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Bjørnsons gate 5

**Postadresse**

Bjørnsons gate 5

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Har du kjennskap til eiendommen?**

Ja  Nei

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

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92642470

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Aandalen, Roger

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Egenerklæring

---

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

Boligen selges som dødsbo. Selger har ikke bodd i boligen og har derfor begrenset kjennskap til eiendommens tilstand og historikk. Leiligheten ble overtatt av avdøde i 2018.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 28439277**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

**Aandalen, Roger**

**2026-01-31**

Identification

 **bankID** Aandalen, Roger



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Aandalen, Roger

31/01-2026  
13:58:26

BANKID

# Bjørnsøns gate 5

Nabolaget Gjøvik sentrum - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

Fahlstrøms plass	4 min
Totalt 32 ulike linjer	
0.3 km	
Gjøvik stasjon	5 min
Linje R30, R30x	
0.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

## Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.)	8 min
219 elever, 18 klasser	
0.6 km	
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)	18 min
91 elever, 9 klasser	
1.5 km	
Gjøvikregionen International School (...)	21 min
183 elever, 10 klasser	
1.6 km	
Fredheim skole (1-7 kl.)	5 min
325 elever, 22 klasser	
2.4 km	
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
314 elever, 24 klasser	
2.5 km	
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
352 elever, 28 klasser	
3 km	
Gjøvik videregående skole	14 min
1050 elever	
1.1 km	

## Ladepunkt for el-bil

Sentrum P-hus Gjøvik - 1326	3 min
Sentrum P-hus Gjøvik - 1326	3 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

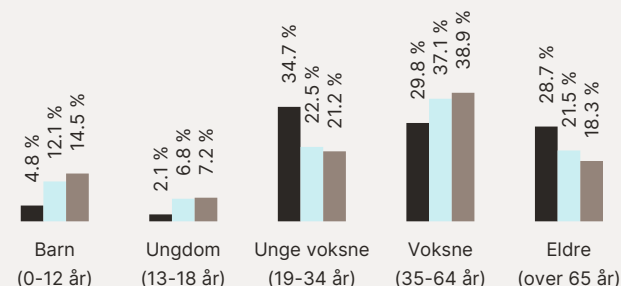


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100



Naboskapet  
Høflige 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Gjøvik barnehage (1-5 år)	6 min
110 barn	
0.4 km	
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	10 min
27 barn	
0.7 km	
Lissomskogen barnehage (1-5 år)	15 min
66 barn	
1.2 km	

## Dagligvare

Kiwi Gjøvik	3 min
PostNord	
0.2 km	
Rema 1000 Gjøvik Sentrum	5 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 81/100



Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 77/100

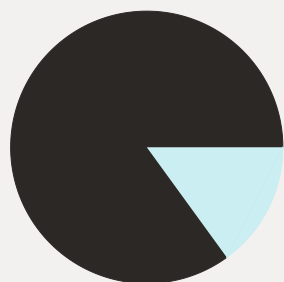


Kollektivtilbud  
Veldig bra 76/100

## Sport

	Gjøvik skate- og aktivitetspark Ballspill, skatepark	6 min	0.5 km
	Gjøvik Stadion Ballspill, fotball, friidrett	7 min	0.5 km
	EVO Gjøvik	3 min	
	Basic Gym	4 min	

## Boligmasse



■ 85% blokk  
■ 15% annet

«Kort veg til alle tilbud som Gjøvik har»

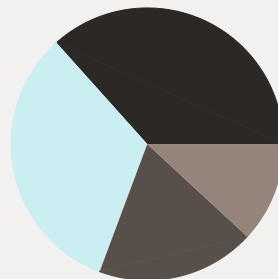
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	CC Gjøvik	4 min
	Apotek 1 CC Gjøvik	4 min

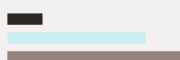
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 37% i barnehagealder  
■ 33% 6-12 år  
■ 12% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



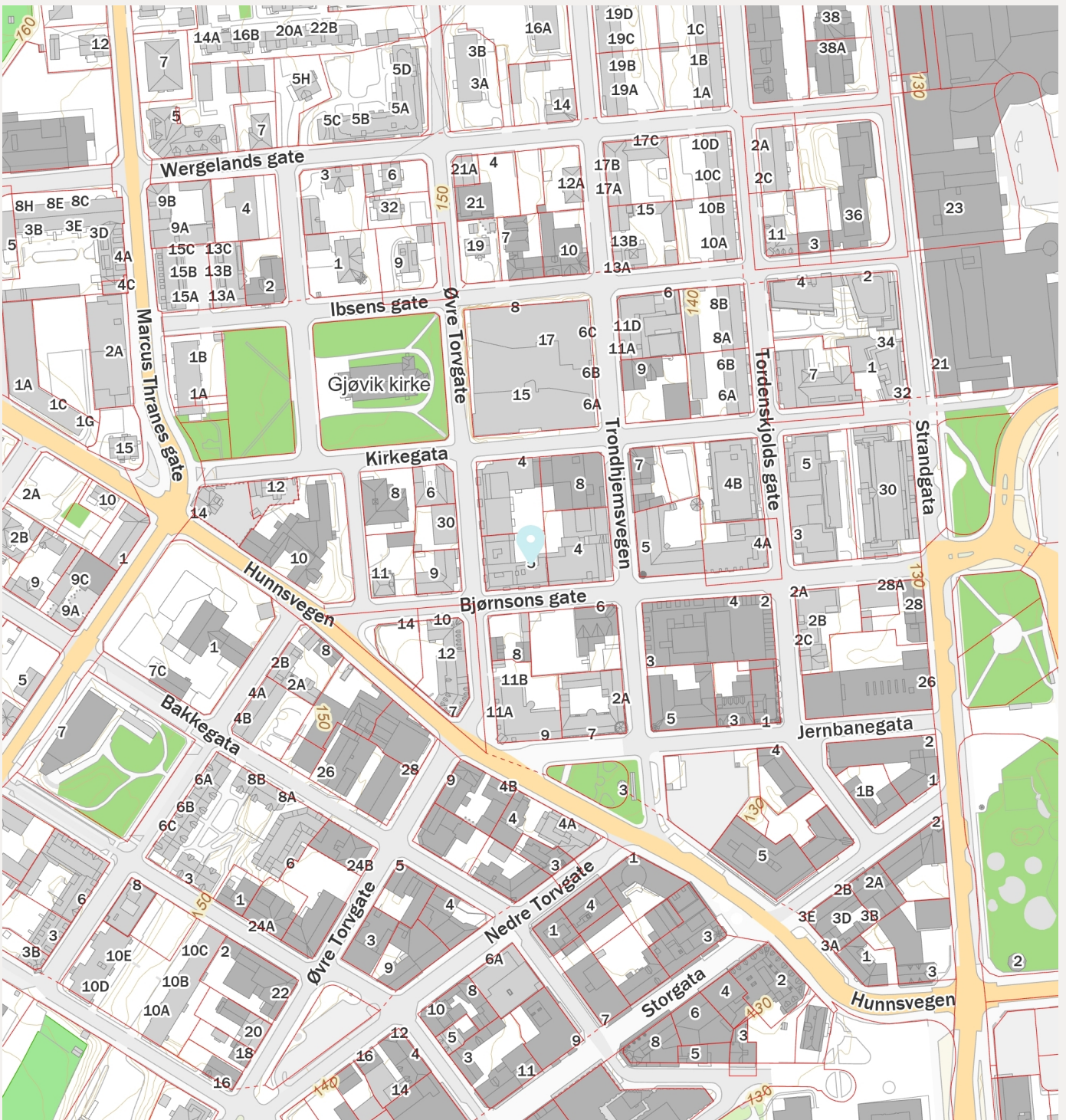
0%

71%

■ Gjøvik sentrum  
■ Gjøvik  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



## **VEDTEKTER FOR SAMEIET BJØRNSONSKVARTALET**

Første gang vedtatt på stiftelsesmøtet 20.02.2013

Redigert årsmøtet 26.05.2020

Redigert årsmøtet 20.10.2021

Herværende revidering av 06.06.24

### **1. Navn/formål/eiendommen.**

Sameiets navn er SAMEIET BJØRNSONSKVARTALET, og omfatter eiendommen gnr. 67 bnr. 1472 i Gjøvik kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Sameiet består av i alt 22 seksjoner, hvorav 21 er boligseksjoner og 1 er parkeringsseksjon, se situasjonskart seksjon 1.

I Brønnøysundregisteret er sameiet registrert med org nr 911 949 709

Sameiet er tinglyst 26.04.2013.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre deler av disse arealene er definert som tilleggsarealer til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

Sameiets budsjett skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel og parkeringsdel. Sameiebrøken skal beregnes etter bruksenhetens areal.

### **2. Organisering/råderett**

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

For øvrig har hver eier full disposisjonsrett over sin eierandel, derunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Boligseksjon 101 til 306 har bruksrett til felles takterrasse. Dette utearealet vil komme frem av situasjonskartet.

Boligseksjonene fra 101 til 306 har bruksrett til bod i gnr. 67 bnr. 635 i Gjøvik kommune. Boligseksjonene 401 til 403 har bruksrett til bod i gnr. 67 bnr. 1472 i Gjøvik kommune.

### **3. Eierskiftegebyr**

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret. jfr. ES §63 a.

#### **4. Vedlikehold**

##### **4.1 Vedlikehold.**

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon/tilleggsareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikrings boks.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

##### **4.1.1**

Sameiet betaler aldri fakturaer som ikke er avtalt og godkjent av styret på forhånd.

##### **4.2 Bygningsmessige arbeider**

Arbeider som er søknadspliktige etter plan og bygningslovgivningen skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom omsøkte arbeider er av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere skal saken forelegges for sameiermøtet til avgjørelse.

Andre byggearbeider/utskiftinger skal varsles til styret.

##### **4.3 Vedlikeholdsplikt**

Hver sameier plikter og skifte filter i ventilasjonsanlegget hver vår og høst. Hver seksjonseier må huske å etterfylle vann i alle sluk i sin seksjon, samt å holde kjøkkenviften ren.

#### **5. Fellesutgifter**

##### **5.1 Fellesutgifter**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder utgifter til forsikring av bygget, snøbrøyting, løpende vedlikehold av fellesarealer og felles innretninger, kommunale avgifter (vann/renovasjon/avløp) m.m.

##### **Fellesutgiftene fordeles slik:**

Oppvarming fra fellesanlegg og forsikring fordeles etter sameiebrøk.

Alle andre fellesutgifter fordeles likt pr leilighet.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Jfr ES § 29

Beløpet reguleres fra 01.01 hvert år.

##### **5.2 Vedlikeholdsfond takterrassen.**

Sameiermøtet vedtar et årlig beløp som skal gå til dekning av beplantning og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

## 6. Ansvar

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling jfr. ES §25. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene jfr. ES §24.

### 6.1 Hundehold

Dyrehold kan tillates etter samtykke fra styret. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Hundeeierne skal sørge for å rengjøre etter hunden. Det er båndtvang innenfor sameiets område, og alle hundeekskrementer skal fjernes omgående. Det er ikke tillatt å luften hunden på fellesområder eller på den felles takterrassen.

### 6.2 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensreglene. jfr. ES §26

### 6.3 Regler

Husordensreglene sidestilles med vedtektene.

## 7. Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Innkallelse til det ordinære sameiermøte skjer skriftlig til hver sameier med minst 8 dagers varsel, høyst 20 dagers varsel. Forslag om saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må innsendes skriftlig til styret senest 7 dager før møtet, slik at de kan bli videresendt til sameierne i rimelig tid.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. jfr. ES § 41

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder
2. Årsmelding fra styret
3. Gjennomgang av regnskap
4. Valg av styre
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av sameierne.

Det er styreleder som leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. jfr. ES § 47.

Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av styreleder og 1 valgt møtedeltager.

### 7.1 Ekstraordinært sameiermøte

Avholdes når styret eller minst 2/3 av sameierne fremsetter skriftlig begjæring herom, og oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkallelsen skjer skriftlig med minst 8 dagers varsel.

## **8. Stemmevekt/flertallskrav**

På sameiermøtet skal stemmevekt fastsettes med en stemme pr seksjon, jfr. ES §52.

En sameier kan på møtet være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Vedtektsendringer kan bare besluttet med minst 2/3 flertall. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne.

Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall. Jfr. ES §27, § 49, §50 og §51.

## **9. Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og 1 varamedlem, hvis ikke annet er fastsatt på sameiermøtet. Styreleder utpekes særskilt. Det skal være minimum 2 styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Jfr. ES §55

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges etter at tjenesten er ute. Styremedlem som selger sin seksjon i sameiet, er forpliktet til å fratse sitt verv som styremedlem innen overtakelsestidspunktet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter. Jfr. ES §57

### **9.1 Styrets beslutningsmyndighet**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. jfr. ES §58

## **10. Sikkerhetsstillelse**

Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet legalpant i hver enkelt seksjon med et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp jfr. ES § 25.

## **11. Registreringsplikt**

Styret plikter å sørge for at enhver endring i styret og i vedtektene skal sendes inn for å registreres i Brønnøysund.

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder Lov om Eierseksjoner av LOV-2021-05-11-37

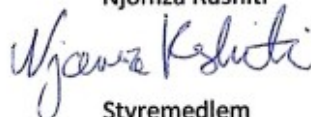
Gjøvik 06.06.24

Arnhild Mihle Bjerkvoll



Styrets leder

Njomza Rushiti



Styremedlem

Jan Anders Nordrum



Styremedlem





# SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 1472	Fnr: 0	Snr: 12
	Adresse: Bjørnsons gate 5, 2821 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:				



**GJØVIK  
KOMMUNE**

Dato: 30/1-2026 Sign:

Målestokk 1:500



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



# GJØVIK KOMMUNE

## Tegnforklaring

	Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Bru
	Måle- og avstandslinje
	Blokkbebyggelse
	Offentlig trafikkområde
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gangveg
	Felles gårdsplass
	Bolig/Forretning
	Annen fare
	Gul sone iht. T-1442
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor
	Kjøreveg
	Fortau
	Parkeringsplasser
	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

**GJØVIK KOMMUNE**

# Gjøvik kommune

**Adresse:** Kauffelds plass 1, 2815  
Gjøvik**Telefon:** 61 18 95 00**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.noUtskriftsdato:  
08.02.2026

## Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjøvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3407	<b>Gårdsnr.</b>	67	<b>Bruksnr.</b>	1472	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	12
<b>Adresse:</b>	Bjørnsons gate 5, 2821 GJØVIK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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	,-	
Renovasjon	,-	
Feiegebyr	,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	5316,-	
Eiendomsskattetakst	1330200,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

Øvrige kommunale eiendomsgebyrer faktureres Sameiet Bjørnsonskvartalet

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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 eiendomsforespørslar.

## Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |             |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



# ETNEDAL SPAREBANK

## Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelién



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

[www.etnedalsparebank.no](http://www.etnedalsparebank.no)



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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 træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.