

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Trondhjemsvegen 77, 2819 GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 1429, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 09.07.2026

Rapportdato: 15.07.2026

Oppdragsnr.: 22479-1113

Eiendomsverdi ref nr: ZN7541

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

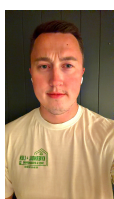
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— 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 fornøye 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 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 byggregler

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, annek, 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 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Selveierleilighet i boligbygg opprinnelig oppført i 1950. Leiligheten ble gjennomgående oppgradert i perioden 2018–2019 med blant annet nytt kjøkken og bad. Leiligheten fremstår med en gjennomgående god standard og normalt vedlikehold, og det ble ikke registrert forhold som indikerer alvorlige konstruksjonsmessige skader ved befaringen.

Balkongen har enkelte registrerte avvik. Terrassegulvet har noe svikt, rekkverkshøyden tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav, og det underliggende tettesjiktet har passert forventet levetid, noe som medfører usikker fremtidig funksjon.

Badet er oppgradert i 2019 og fremstår med moderne overflater og innredning. Det er registrert avvik fra kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet når det gjelder fallforhold, oppkant ved dørterskel og løsning som hindrer lekkasjevann i å ledes uhindret til sluk. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, noe som medfører usikkerhet omkring våtrommets oppbygning. Hulltaking i tilstøtende konstruksjon viste ingen tegn til unormal fukt ved befaringen.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og fremstår med normal standard. Det er registrert manglende lekkasjesikring og komfyrvakt, som ikke er i samsvar med kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet.

De tekniske installasjonene fremstår generelt med normal standard. Innvendige vann- og avløpsrør er utført som rør-i-rør-system og plastrør. Den mekaniske avtrekksenheten og varmtvannsberederen er av eldre dato, og det er registrert manglende lekkasjesikring ved varmtvannsberederen. Videre foreligger det ikke samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør.

Samlet sett fremstår leiligheten som en godt vedlikeholdt og modernisert bolig med gjennomgående god standard. De registrerte avvikene knytter seg hovedsakelig til enkelte forskriftsavvik, manglende dokumentasjon og forhold med behov for vedlikehold eller oppfølging. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for større umiddelbare bygningsmessige utbedringer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg oppført med grunnmur i betong og tegl. Etasjeskillere er utført i betong. Yttervegger er oppført av murblokker, utvendig kledd med fasadeplater og liggende trekledning. Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med metallplater. Beslag, takrenner og nedløp er utført i metall. Vinduer og ytterdører er utført i malt tre med isolerglass. Utvendige bygningsdeler omfattes i hovedsak av sameiets vedlikeholdsansvar.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er belagt med parkett, laminat og fliser. Vegger er hovedsakelig utført med malt strie, og himlinger med malte, slette plater. Etasjeskiller er utført i betong. Leiligheten har vedovn tilknyttet teglsteinspipe med innvendig stålrør. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppgradert i 2019 med flislagte gulv og vegger samt malt, glatt himling. Rommet er utstyrt med servant med underskap, vegghengt toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin. Plasts luk, elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekksventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets mekaniske avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system, og synlige avløpsrør er utført i plast. Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad med tilluft via ventiler i vinduer og vegger. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen. Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult ledningsanlegg med automatsikringer.

Leilighetens oppvarmingskilder består hovedsakelig av elektriske panelovner, gulvvarme og vedfyring.

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, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggemeldte tegninger for leiligheten datert 08.02.2006. Ved befaring er det registrert avvik mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning. Bod i tilknytning til kjøkkenet er etablert, men er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Den registrerte endringen av planløsningen kan være søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen. Undertegnede har ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter at endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende offentlige godkjenninger. Dersom kommunen på et senere tidspunkt krever forholdet omsøkt eller tilbakeført til sist godkjente løsning, vil kostnader og konsekvenser knyttet til dette påhvile eier. Det kan ikke utelukkes at gjeldende krav i lov, forskrift eller planverk medfører at dagens løsning ikke lar seg godkjenne uten ytterligere tiltak.

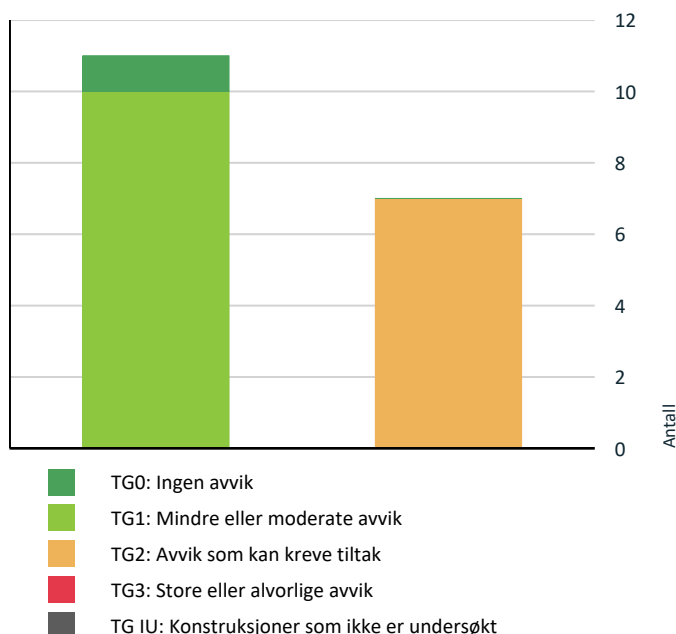
Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. TEK17 krever minimum 1,2 meters rekkverkshøyde der høydeforskjellen fra balkong til bakkenivå er over 10 meter. [Gå til side](#)
- Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm.
- ⚠ Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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 > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereeder/tank [Gå til side](#)
- ⚠ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Boligens energimerking



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



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

Om grunnlaget for energimerket

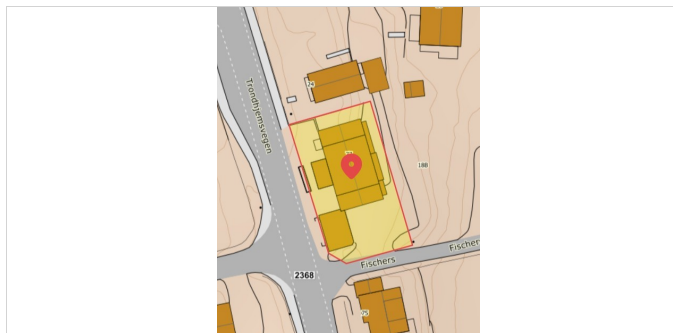
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Ved kjøp av brukt bolig må det forventes et løpende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Omfanget vil blant annet avhenge av bygningsdelenes alder, utførelse, materialvalg og tidligere vedlikehold. Byggeskikk og tekniske løsninger varierer med byggeår, og dette kan påvirke blant annet komfort, energibruk og vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Oppgraderinger under er basert på opplysninger fra eier;

2018	2018-2019 - Leiligheten ble totalrenovert med nytt kjøkken, bad og el-anlegg. Dette er opplyst fra tidligere salgsoppgave.
------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med tolags isolerglass fra 2001 og 2019.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør, samt to balkongdører med tolags isolerglass fra 2004.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong mot øst med adkomst fra stue og soverom. Balkongen er utført med bærekonstruksjoner i metall og gulv belagt med komposittbord. Rekkverket er utført i metall med utfyllende plater av plast, og håndløper i kompositt og metall. Underliggende tettesjikt er utført med sveist takbelegg.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert svikt i terrassegulvet. Forholdet vurderes å skyldes utilstrekkelig understøttelse av terrassebordene.
- Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. TEK17 krever minimum 1,2 meters rekkverkshøyde der høydeforskjellen fra balkong til bakkenivå er over 10 meter.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å kontrollere terrassekonstruksjonen og etablere tilstrekkelig understøttelse der dette mangler.

Svikt i dekket kan medføre redusert brukskomfort og økt belastning på terrassebord og innfestinger over tid, noe som kan føre til ytterligere skader eller behov for mer omfattende utbedringer.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Glipper mellom terrassebord.



Oversiktsbilde av balkong.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er en selveierleilighet tilknyttet et sameie. I henhold til gjeldende vedtekter tilligger vedlikeholdsansvaret for utvendige bygningsdeler og enkelte felles konstruksjoner sameiet.

Bygningsdeler som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt, er som hovedregel ikke nærmere omtalt i rapporten, med mindre det er registrert forhold som vurderes å kunne ha betydning for selveierenheten eller boligens tilstand.

Rapporten omhandler primært de bygningsdelene og installasjonene som har direkte betydning for selveierenheten, og som omfattes av eiers vedlikeholdsansvar.

Leiligheten disponerer egen parkeringsplass og bod i felles parkeringskjeller.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater er utført med parkett, laminat og fliser.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggflater er utført med malt strie.
Innvendige himlinger er utført med malte, slette plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lokale høydeforskjeller i etasjeskillet som overstiger veiledende toleranser. På kjøkken er det målt et avvik på ca. 20 mm over 2,0 meter, mens øvrige rom har målte avvik innenfor ca. ±10 mm.

Konsekvens/tiltak

- Høydeforskjellene vurderes å være knyttet til normale toleranser og deformasjoner i etasjeskillet som følge av alder, materialbevegelser og bruk.

Det registrerte avviket på kjøkkenet kan medføre mindre utfordringer ved plassering av innredning og møbler, men det ble ikke registrert forhold som indikerer behov for umiddelbare konstruktive tiltak.

Eventuelle utbedringer vil være aktuelle i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av gulvkonstruksjonen.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i tredje etasje over bakkenivå. På bakgrunn av plasseringen vurderes radonmåling ikke som relevant, da radonkonsentrasjoner normalt er størst i bygningsdeler med direkte kontakt mot grunnen. Det er derfor ikke foretatt radonmålinger eller fremlagt radondokumentasjon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er oppført i teglstein og tilknyttet vedovn. Det er montert innvendig stålrør i eksisterende skorstein. Alder på stålrøret er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Skorsteinen er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon fra tak. Taksmannen har derfor ikke hatt mulighet til å kontrollere skorsteinens øvre del, beslag eller avslutning.

Det anbefales, dersom mulig, å innhente dokumentasjon på utførelsen ved innsetting av stålrøret.



Ildsted i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte fyllingsdører. Dørene har normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert noe oppsprekking i overflatebehandlingen på enkelte dører. For å begrense videre slitasje og ivareta overflatene anbefales overflatebehandling ved ordinært vedlikehold.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad oppgradert i 2019, utført med fliser på gulv og vegger samt malt, glatt himling. Rommet er utstyrt med servant med underskap, speil med tilhørende belysning, dusjvegg, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Sluk er utført i plast. Gulvet har elektrisk gulvvarme, og rommet ventileres med mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet er kravene i TEK17 lagt til grunn. Vurderingen er basert på en visuell befaringsdag av tilgjengelige flater og konstruksjoner slik de fremstod på befaringsdagen, uten demontering eller flytting av innredning, utstyr eller bygningsdeler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller kvalitetssikring av våtrommet. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon har derfor ikke vært mulig å vurdere.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde av bad.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt slett himling.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik i fallforholdene på baderomsgulvet sammenlignet med kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet (TEK17). Det er målt fall på ca. 1:200 på gulv utenfor dusjsonen. Videre er det ikke etablert vanntett sjikt med minimum 15 mm over ferdig gulv ved dørterskelen.

Utførelsen av gulvfallet og høyden på det vanntette sjiktet ved dørterskelen oppfyller ikke preaksepterte ytelser i gjeldende forskrift på utførelsestidspunktet.

- Det er registrert en list/profil i gulvet mot dusjsonen som hindrer eventuelt lekkasjevann på gulvet i å ledes uhindret til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene medfører økt risiko for at vann kan bli stående på gulvet eller renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør gulvfallet og oppkant ved dør utføres i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Det ble ikke registrert tegn til følgeskader på befaringsdagen.
- Listen/profilen danner en oppkant som kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ledes bort fra sluket. Forholdet medfører økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt. Eventuelle utbedringer bør vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Det ble ikke registrert følgeskader på befaringsdagen.



List mot dusjsonen.



Vanntett sjikt er ikke ført min. 15mm over ferdig gulv ved terskel.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig slukmansjett. Tettesjiktet er synlig ved sluket, men utførelsesmetode og oppbygning er ukjent. Tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk fremstod uten synlige tegn til utetthet ved befaringen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelsen av tettesjiktet.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran og tettesjikt er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utbredelse eller utførelse. Dette medfører usikkerhet om løsnings oppbygning og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsnings oppbygning og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert lekkasjesikring med automatisk lekkasjestopper eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum og oppvaskmaskin.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninstallasjonen oppfyller ikke kravene til lekkasjesikring som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Manglende lekkasjesikring øker risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper med lekkasjedeteksjon i henhold til gjeldende krav.

- Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann som følge av overoppheting eller tørrkoking. Det anbefales å montere godkjent komfyrvakt.



Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilkoblet mekanisk avtrekksenhet.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkenventilator

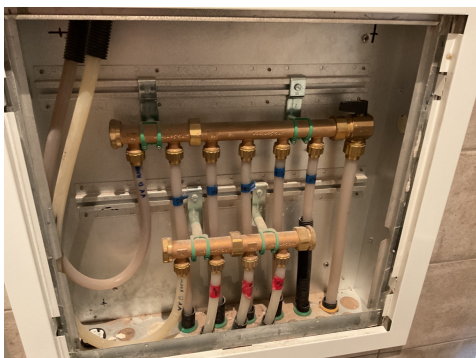
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Vannfordelere.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige, synlige avløpsrør er utført i plast.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken. I øvrige rom tilføres luft gjennom ventiler i vinduer og på vegg.

Mekanisk avtrekksenhet er fra 2004, og det må påregnes utskifting innen rimelig tid.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt



Mekanisk avtrekksenhet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider i hjørneskap.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår i hovedsak som et skjult ledningsanlegg. Fordeling skjer via sikringsskap utstyrt med automatsikringer.

Det er ikke foretatt kontrollmålinger eller funksjonstesting av anlegget utover visuell registrering av synlige komponenter. Vurderingen er derfor begrenset til det som var tilgjengelig ved befaring. Dokumentasjon på utførelse, eventuelle utvidelser eller senere endringer i anlegget foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes samsvarserklæring og dokumentasjon på utført arbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige kostnader ved utbedring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. TEK17 krever minimum 1,2 meters rekkverkshøyde der høydeforskjellen fra balkong til bakkenivå er over 10 meter.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm.

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann som følge av overoppheting eller tørrkoking. Det anbefales å montere godkjent komfyrvakt.
- Det bør innhentes samsvarserklæring og dokumentasjon på utført arbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige kostnader ved utbedring.

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

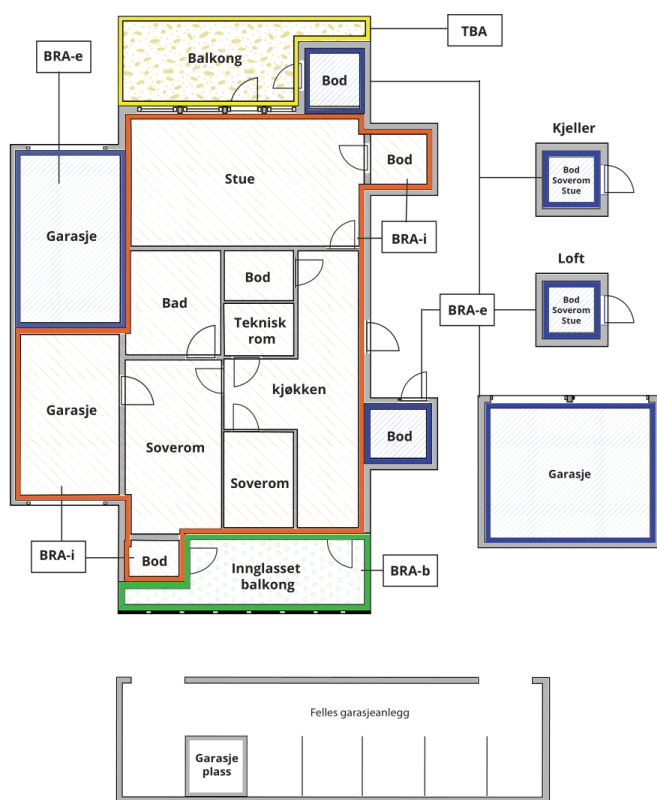
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	91	4		95	10
SUM	91	4			10
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, bod, soverom, soverom 2, bad	Bod i kjeller.	

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger for leiligheten datert 08.02.2006. Ved befaring er det registrert avvik mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning. Bod i tilknytning til kjøkkenet er etablert, men er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Den registrerte endringen av planløsningen kan være søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen. Undertegnede har ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter at endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende offentlige godkjenninger. Dersom kommunen på et senere tidspunkt krever forholdet omsøkt eller tilbakeført til sist godkjente løsning, vil kostnader og konsekvenser knyttet til dette påhvile eier. Det kan ikke utelukkes at gjeldende krav i lov, forskrift eller planverk medfører at dagens løsning ikke lar seg godkjenne uten ytterligere tiltak.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Eskil Løkke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	1429		7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trondhjemsvegen 77

Hjemmelshaver

Løkke Eskil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde på Gjøvik. Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse og småhusbebyggelse, og har kort avstand til Gjøvik sentrum med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Det er gangavstand til dagligvareforretninger, skoler, barnehager, kollektivtransport og flere fritids- og rekreasjonsområder. Gode gang- og sykkelforbindelser gir enkel adkomst til Mjøspromenaden, Fastland friluftsområde og øvrige tilbud i nærområdet. Området vurderes som veletablert og attraktivt med gode sol- og lysforhold samt enkel adkomst til hovedveinettet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020–2032 for Gjøvik kommune. Arealet er avsatt til nåværende boligbebyggelse og er omfattet av kommuneplanens bestemmelser, herunder krav vedrørende infrastruktur. Eiendommen ligger videre innenfor gul støvsone i henhold til retningslinje T-1442. Eventuelle tiltak på eiendommen må vurderes opp mot gjeldende planbestemmelser og kommunale krav.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte og gruslagte adkomst- og parkeringsarealer, samt grøntarealer med plen og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er seksjonert og organisert som en selveierleilighet i et seksonert boligbygg med flere boenheter. Seksjonen er registrert med egen seksjonsbetegnelse og tilhørende sameiebrøk, som angir eierandel i eiendommens fellesarealer og felles bygningsdeler.

Bruken av eiendommen reguleres av tinglyst seksjoneringsbegjæring med tilhørende seksjonskart og eventuelle vedtekter for sameiet. Disse fastsetter blant annet fordeling av vedlikeholdsansvar, bruk av fellesarealer, samt rettigheter og plikter mellom seksjonseierne.

Felles bygningsdeler og arealer, herunder konstruksjoner, tekniske installasjoner, uteområder og eventuelle felles adkomster, forvaltes i fellesskap av seksjonseierne i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Det kan være tinglyst servitutter, erklæringer eller rettigheter som gjelder eiendommen, herunder bestemmelser om adkomst, ledninger, vedlikehold eller andre forhold. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter for fullstendig oversikt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.07.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.07.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	15.07.2026	Midlertidig brukstillatelse fra 2004.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	15.07.2026	Grunnbokutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	15.07.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.07.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.07.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

Trondhjemsvegen 77, 2819 GJØVIK

Dato for energimerking

13.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-321430

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

155663596

Gårdsnummer

67

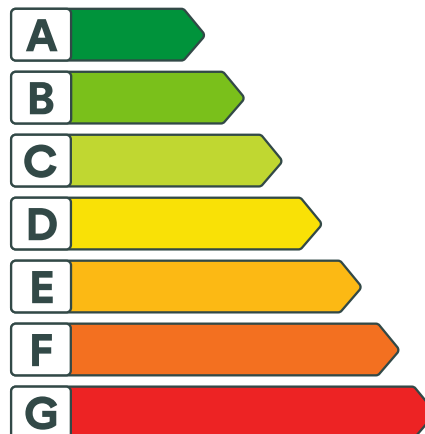
Bruksnummer

1429

Seksjonsnummer

7

Bruksenhetsnummer

H0302


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

1950

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

91,0 m²

Oppvarmet bruksareal

91,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

210,71 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

256,67 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 741 kWh



Trondhjemsvegen 77, 2819 GJØVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Trondhjemsvegen 77, 2819 GJØVIK



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 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: Fyr riktig med ved

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

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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Trondhjemsvegen 77, 2819 GJØVIK

14 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Trondhjemsvegen 77

Postadresse

Trondhjemsvegen 77

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden August 2025

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 selger

Selger

Løkke, Eskil

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.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Eskil Løkke

Date

2026-07-14

Identification



Eskil Løkke



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

HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET TRONDHJEMSVEIEN 77,
G.NR. 67, B.NR. 2819, GJØVIK

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i disse husordensreglene og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og eiendommen forøvrig.

Sameiets styre har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

1 Alminnelige ordensregler

Beboerne skal vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand. Beboerne står selv ansvarlig for utbedring av eventuelt påførte skader av fellesarealene.

Sykler, sportsutstyr og andre private gjenstander skal ikke henges i trappeoppgangen eller på trappeavsatser, men bare i egne boder. Sykler kan henges i trapperom i kjeller.

Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass.

Risting av tøy/tepper fra vinduer og balkonger må ikke forekomme. Sigarettstumper og lignende må ikke kastes ut fra vinduene eller balkongene.

Alle rom skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir utsatt for frost.

Vis hensyn ved lek og andre aktiviteter.

Ved regelmessig lading av elektriske kjøretøy må det etableres egnet ladepunkt over egen strømmåler.

§ 2 Ro i leilighetene

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i leilighetene. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og lignende må brukes hensynsfullt og dempes ned etter kl 23:00. Vaskemaskin må ikke være i drift mellom kl. 23:00 og 07:00. Sjenerende støy forårsaket av oppussingsarbeider må ikke forekomme mellom kl. 23:00 og 07:00.

§ 3 Låsing av dører

Enhver har ansvar for å holde ytterdører og porter låst.

§ 4 Vedlikehold

Sameiet besørger i fellesskap vedlikehold av fellesarealer.

§ 5 Søppel og avfall

Søppel og avfall sorteres og tømmes i der til bestemte beholdere.

Bortkjøring av plasskrevende avfall må besørges av den enkelte.

§ 6 Dyrehold

Husdyrhold skal godkjennes av sameiet. Eventuelle husdyr skal ikke være til sjenanse for beboerne.

Det er ikke anledning til å mate fugler på balkongene.

§ 7 Brannforebyggende tiltak

Utplasserte brannslukkingsapparater må ikke misbrukes eller tildekkes. Trappeganger og rømningsveier må alltid ha fri passasje og være uten hindringer.

I henhold til gjeldende brannforskrifter skal alle husstander være utstyrt med godkjent røykvarsler og brannslange/ håndslukkeapparat. Den enkelte beboer har ansvar for ettersyn av eget utstyr og for merking av rømningsveier.

Røyking og bruk av åpen ild eller bart lys i kjelleren eller øvrig innendørs fellesareal er ikke tillatt. Bruk av kullgrill på sameiets balkonger, her under både felles og tilhørende hver seksjon, er ikke tillatt.

§ 8 Erstatningsplikt

Hver seksjonseier bærer det fulle ansvar overfor sameiet for at ovennevnte husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. Seksjonseieren er erstatningspliktig for enhver skade eller ulempe som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensregler eller annen mangel på aktsomhet.

Oppdatert mars 2020

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TRONDHJEMSVEGEN 77 – 2819 GJØVIK

Vedtatt i sameiermøte den 19. januar 2018.

i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er: **Sameiet Trondhjemsvegen 77**

Gårdsnummer 67 og bruksnummer 1429 i Gjøvik kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.02.2007.

Sameiet består av 8 boligseksjoner og har ingen næringsseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameiebrøk

SEKSJON NR	FORMÅL	LEILIGHET NR	Etasje	Sameiebrøk	Adresse
1	B	1	1	64	Trondhjemsveien 77, 2819 GJØVIK
2	B	2	1	44	Trondhjemsveien 77, 2819 GJØVIK
3	B	3	1	63	Trondhjemsveien 77, 2819 GJØVIK
4	B	4	2	64	Trondhjemsveien 77, 2819 GJØVIK
5	B	5	2	39	Trondhjemsveien 77, 2819 GJØVIK
6	B	6	2	66	Trondhjemsveien 77, 2819 GJØVIK
7	B	7	3	110	Trondhjemsveien 77, 2819 GJØVIK
8	B	8	3	48	Trondhjemsveien 77, 2819 GJØVIK
TOTAL				498	

Formål: N=Næring, B=Bolig

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene

må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameiermøtet kan vedta, og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere av sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiet regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må det vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og ingen varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en

møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27. Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet har ingen valgt revisor. Alle sameiere skal ha tilgang til årsregnskapets bilagsmappe.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Gjøvik, den 19. januar 2018

Francis de Jose
styrets leder



SITUASJONSKART

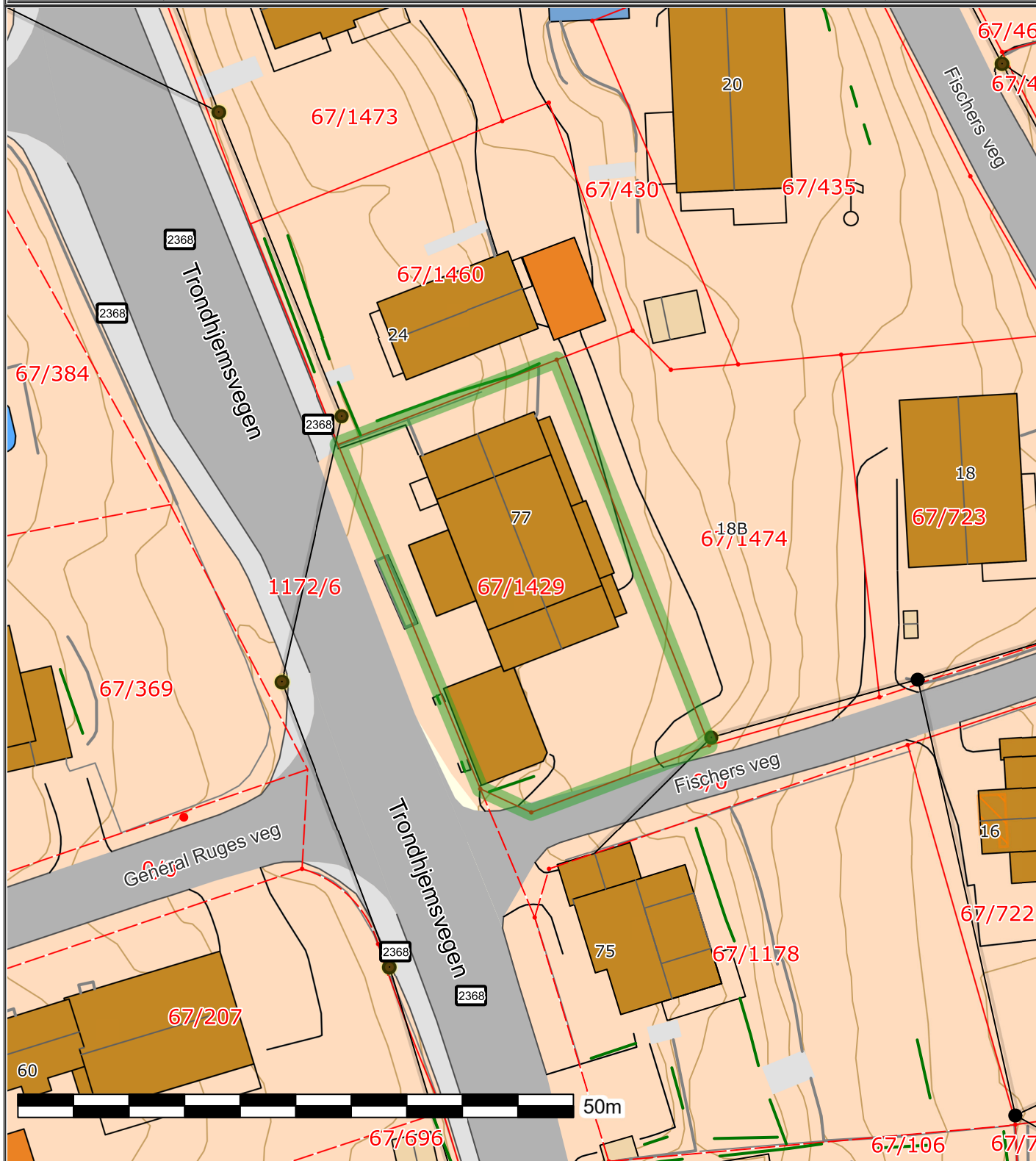


Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 1429	Fnr: 0	Snr: 7
	Adresse: Trondhjemsvegen 77, 2819 GJØVIK			
	Hj.haver/Fester: E.B. HOLDING AS, Trondhjemsvegen 77, 2819 GJØVIK			

**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 9/5-2025 Sign:

Målestokk 1:500



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



GJØVIK KOMMUNE

AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

WP-Eiendom ANS
Tordenskjoldssgt. 13 – 15,

2821 GJØVIK



A 0 0 T P
67/1429 Bsak F-fer

Vår ref. :
AADS/06-003122/511

Saksnr. :
04/01532

Deres ref. :

Gjøvik,
08.02.2006

FERDIGATTEST

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

Ansvarlig søker	SBG Byggprosjekt AS
Eiendom/byggested	67/1429 - Trondhjemsvegen 77, 2819 Gjøvik
Bygningsnummer	155663596
Tiltakets art	§93. Arbeid som krever byggetillatelse
Byggets art	Boligblokk på 3 etasjer
Behandling/vedtak	Administrativt vedtak, sak nr. 04/1286

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring datert 06.06.2006, som sier at det ikke er registrert mangler som hindrer ferdigattest.

Kommunen har ikke foretatt tilsyn med tiltaket.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Arild Stange
avdelingsingeniør

Kopi:
SBG Byggprosjekt A/S, P.b. 184, 2870 Dokka

Francis de Josè
Trondhjemsvegen 77
2819 GJØVIK

Vår referanse:
AGJO/14/4073-2/511

Saksnummer:
14/4073

Deres referanse:

Gjøvik:
22.12.2014

67/1429 - TRONDHJEMSVEGEN 77, GJØVIK - VEDR. OPPFØRING AV SØPPELSKUR

Vi viser til brev datert 01.12.2014 fra Statens vegvesen hvor det er gitt dispensasjon ifra byggegrensen for oppføring av søppelskur på eiendommen Trondhjemsvegen 77, Gjøvik.

Gjøvik kommune tar dette brevet til etterretning uten ytterligere behandling etter plan- og bygningslovens regler.

Dette er gjort med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 20-3 punkt f) hvor det står følgende om tiltak som ikke krever søknad og tillatelse dersom disse er i samsvar med plan: «*andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten*».

Saken er med dette avsluttet fra kommunens side.

Med vennlig hilsen

Gunvor Jøranli
byggesaksbehandler

Kopi sendt elektronisk: Gjøvik kommune v/teknisk drift, ML

TJENESTEOMRÅDE PLAN OG UTBYGGING Byggesak

Kontoradresse: Kauffeldts plass 1
Postadresse: Postboks 630, 2810 Gjøvik
E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Tlf: 61 18 95 00
Saksbeh.: 61 18 97 87

Bank: 6177 05 46809
Foretaksnr.: 940 155 223
Hjemmeside: www.gjovik.kommune.no

Årsberetning 2024
og
oppdatert budsjett 2025
for
Sameiet Trondhjemsvegen 77

Gjøvik, den 17. juni 2025

Årsberetning for 2024

Oppsummering

Sameiets drift det siste årene har vært preget av nytt og handlekraftig styre, men dessverre også økte kostnader og manglende innbetalinger fra enkelte seksjoner. Det siste punktet følges opp mot relevante aktører, men av personvern hensyn kan ikke styret gå inn på detaljene rundt saken.

Fokuset for neste halvdel av 2025 blir å bygge opp igjen sameiets økonomiske buffer, kreve inn utestående felleskostnader og gjennomføre en nøye vurdering av byggets vedlikeholdsbehov.

Styret

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Fungerende styreleder	Jon Harald Bergerud
Styremedlem	Liv Karin Berg
Styremedlem	Runar Skaare Tveiten

Jon Harald Bergerud har fungert som styreleder siden årsmøtet i 2023.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av åtte seksjoner. Sameiet ligger i Gjøvik kommune, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913 642 430.

Adresse: Trondhjemsvegen 77

Gårds- og bruksnummer: 67 og 1429

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av sameiets forretningsfører og styremedlem, Runar Skaare Tveiten. Sameiet benytter seg ikke av ekstern revisor.

Resultatregnskap for 2024

Driftsinntekter	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024
Innkrevde felleskostander	1	247 882,00	164 707,00	232 988,00
Godtgjørelser (for motregning)	1	18 581,42	21 113,40	0,00
Andre driftsinntekter	1	0,00	6 033,05	0,00
Finansielle inntekter	1	269,00	348,00	0,00
Sum driftsinntekter		266 732,42	192 201,45	232 988,00

Driftskostnader	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2024
Offentlige avgifter	2	-120 297,90	-85 939,00	-65 000,00
Forsikring		-26 141,00	-22 904,00	-20 000,00
Strøm	3	-23 848,01	-23 684,00	-15 000,00
Vedlikehold og innkjøp	4	-30 432,06	-5 771,88	-15 000,00
Uforutsette kostnader		0,00	0,00	-15 000,00
Brøyting	5	-24 500,00	-32 909,33	-12 000,00
Styregodtgjørelse		-18 581,42	-21 113,40	-17 152,00
Dugnadsgodtgjørelse		0,00	-600,00	-4 800,00
Vaktmestertjenester	6	-23 750,00	0,00	-8 576,00
Renhold	6	-20 192,00	0,00	-9 480,00
Bankgebyr	7	-1 920,00	-1 988,50	-2 000,00
Finansielle utgifter	7	-203,00	-102,00	0,00
Medlemskontingenter og faste kostnader	8	-2 085,00	-967,50	-1 500,00
TV og Internett	9	0,00	-103 827,29	-64 000,00
Sum driftskostander		-291 950,39	-299 806,90	-249 508,00

Årsresultat		-25 217,97	-107 605,45	-16 520,00
--------------------	--	-------------------	--------------------	-------------------

Balance		Resultat 2024	Resultat 2023
Bankinnskudd ved årets utgang	10	42 481,15	67 699,12

Noter til resultatregnskap for 2024

Note 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak og organisasjoner.

SKATT OG MERVERDIAVGIFT

Sameiet er unntatt skatt og merverdiavgift på driftsinntekter.

INNTEKTER

Felleskostnadene ble inntektsført månedsvis. Ved årsskiftet sto et lite antall fakturaer for felleskostnader som ubetalt, og styret følger opp dette i riktige kanaler.

GODTGJØRELSE

Godtgjørelser, som styregodtgjørelse og vaktmesterlønn, ble utbetalt i form av fratrekk på de månedlige felleskostnadene. Godtgjørelsene vises derfor som et eget punkt som legges til inntektene, slik at summen av innkrevde felleskostnader blir korrekt.

FINANSIELLE INNTEKTER

Sameiets bank, SpareBank 1 Østlandet, utbetalte i løpet av året 269 kr i renteinntekter og kundeutbytte.

Note 2

OFFENTLIGE AVGIFTER

Differansen mellom budsjettert beløp og resultat skyldes at budsjettet for 2024 ikke ble oppdatert for å ta høyde for en generell økning av de offentlige avgiftene.

Note 3

STRØM

Differansen mellom budsjettert beløp og resultat skyldes at budsjettet for 2024 ikke ble oppdatert for å ta høyde for en generell økning av strømkostnadene, samt høyere strømforbruk enn forventet.

Note 4

VEDLIKEHOLD OG INNKJØP

Elektrikerarbeid i fellesarealer	-15 911,00
Utbedring av kloakklekkasje i kjeller	-7 937,00
Service på garasjeport	-3 700,00
Service på garasjeport	-2 625,06
Innkjøp av nøkkelboks	-259,00
Sum vedlikehold og innkjøp	-30 432,06

Note 5

BRØYTING

Differansen mellom budsjettet beløp og resultat skyldes at budsjettet for 2024 ikke ble oppdatert for å ta høyde for en generell økning av kostnader relatert brøyting.

Note 6

VAKTMESTERTJENESTER OG RENHOLD

Sameiet har avtale med Madsen Drift AS om fast vask av fellesarealer og trappegang. Denne avtalen gjelder ut 2025. Etter avtalen vaskes fellesarealene og trappegangen månedlig, og kjelleren støvsuges to ganger årlig. Vaktmestertjenester omfatter drift og vedlikehold av uteareal, med blant annet klipping av plen og hekk.

Avtalen ble inngått etter at budsjettet for 2024 ble vedtatt.

Note 7

BANKGEBYRER OG FINANSIELLE UTGIFTER

Dette punktet inkluderer faste kostnader og gebyrer knyttet til banktjenester.

Note 8

MEDLEMSKONTINGENTER OG FASTE KOSTNADER

Dette punktet inkluderer kostnader knyttet til medlemskontingenter og faste kostnader som sameiets regnskapssystem.

Note 9

TV OG INTERNETT

TV og Internett for første halvår av 2024 ble betalt i desember 2023, og ble medregnet i resultatregnskapet for 2023.

Note 10

BANKINNSKUDD VED ÅRETS UTGANG

Saldoen på sameiets konto var ved utgangen av 2024 på 42 481,15 kr. Dette stemmer med resultatet trukket fra saldoen på sameiets konto ved starten av året.

Foreløpig resultatregnskap for 2025

Driftsinntekter	Note	Resultat 2025	Resultat 2024	Budsjett 2025
Innkrevde felleskostander	1	145 264,00	247 882,00	344 588,00
Godtgjørelser (for motregning)	1	14 310,00	18 581,42	0,00
Andre driftsinntekter	1	1 938,00	0,00	0,00
Finansielle inntekter	1	96,00	269,00	0,00
Sum driftsinntekter		161 608,00	266 732,42	344 588,00

Driftskostnader	Note	Resultat 2025	Resultat 2024	Budsjett 2025
Offentlige avgifter	2	-64 777,64	-120 297,90	-85 000,00
Forsikring		-16 325,00	-26 141,00	-25 000,00
Strøm		-11 779,85	-23 848,01	-25 000,00
Vedlikehold og innkjøp	3	-787,50	-30 432,06	-20 000,00
Uforutsette kostnader		0,00	0,00	0,00
Brøyting		-26 350,00	-24 500,00	-25 000,00
Styregodtgjørelse		-14 310,00	-18 581,42	-19 082,00
Dugnadsgodtgjørelse	4	0,00	0,00	-4 800,00
Vaktmestertjenester	5	0,00	-23 750,00	-23 750,00
Renhold	5	-13 564,00	-20 192,00	-23 256,00
Bankgebyr	6	-903,50	-1 920,00	-2 000,00
Finansielle utgifter	6	0,00	-203,00	-200,00
Medlemskontingenter og faste kostnader	7	-2 385,00	-2 085,00	-1 500,00
TV og Internett		-39 137,92	0,00	-70 000,00
Sum driftskostnader		-190 320,41	-291 950,39	-324 588,00

Foreløpig resultat		-28 712,41	-25 217,97	20 000,00
---------------------------	--	-------------------	-------------------	------------------

Balance		Resultat 2025
Bankinnskudd 17. juni 2025	8	13 768,74

Noter til foreløpig resultatregnskap for 2025

Note 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak og organisasjoner.

SKATT OG MERVERDIAVGIFT

Sameiet er unntatt skatt og merverdiavgift på driftsinntekter.

INNTEKTER

Styret er i dialog med eksterne aktører om inndrivelse av utestående felleskostnader.

GODTGJØRELSE

Styregodtgjørelse utbetales i form av fratrekk på de månedlige felleskostnadene. Godtgjørelsene vises derfor som et eget punkt som legges til inntektene, slik at summen av innkrevde felleskostnader blir korrekt.

ANDRE DRIFTSINNTEKTER

Sameiet mottok 1 938 kr i tilbakebetaling fra Fremtind Forsikring i forbindelse med lekkasje i garasjen i 2024.

FINANSIELLE INNTEKTER

Sameiets bank, SpareBank 1 Østlandet, har så langt i 2025 utbetalt 96 kr i kundeutbytte.

Note 2

OFFENTLIGE AVGIFTER

De offentlige avgiftene har økt etter at budsjettforslaget for 2025 ble lagt frem, og ligger nå på i overkant av 10 000 kr per måned.

Note 3

VEDLIKEHOLD OG INNKJØP

Nøkkel til vaktmester/renhold	-787,50
-------------------------------	---------

Sum vedlikehold og innkjøp	-787,50
----------------------------	---------

Note 4

DUGNADSGODTGJØRELSE

Som besluttet på årsmøte i 2024 ble det ikke utbetalt godtgjørelse for deltakelse på årets dugnad.

Note 5

VAKTMESTERTJENESTER OG RENHOLD

Sameiet har avtale med Madsen Drift AS om fast vask av fellesarealer og trappegang. Denne avtalen gjelder ut 2025. Sameiet har så langt i år blitt fakturert for renhold, men ikke for vaktmestertjenester. Dette følges opp.

Note 6

BANKGEBYRER OG FINANSIELLE UTGIFTER

Dette punktet inkluderer faste kostnader og gebyrer knyttet til banktjenester.

Note 7

MEDLEMSKONTINGENTER OG FASTE KOSTNADER

Dette punktet inkluderer kostnader knyttet til medlemskontingenter og faste kostnader som sameiets regnskapssystem.

Note 8

BANKINNSKUDD VED ÅRETS UTGANG

Saldoen på sameiets konto den 16. juni 2025 var 17 351,24 kr. Dette stemmer med resultatet trukket fra saldoen på sameiets konto ved starten av året (1. januar 2025).

Oppdatert budsjettforslag for 2025

Driftsinntekter	Note	Andre halvår	Foreløpig resultat	Resultat 2024
Innkrevde felleskostander	1	263 750,00	145 264,00	247 882,00
Godtgjørelser (for motregning)		0,00	14 310,00	18 581,42
Andre driftsinntekter		0,00	1 938,00	0,00
Finansielle inntekter		0,00	96,00	269,00
Sum driftsinntekter		263 750,00	161 608,00	266 732,42

Driftskostnader	Note	Andre halvår	Foreløpig resultat	Resultat 2024
Offentlige avgifter	2	-65 000,00	-61 982,64	-120 297,90
Forsikring	3	-16 000,00	-16 325,00	-26 141,00
Strøm	4	-12 000,00	-11 779,85	-23 848,01
Vedlikehold og innkjøp	5	-20 000,00	0,00	-30 432,06
Brøyting	6	-25 000,00	-26 350,00	-24 500,00
Styregodtgjørelse	7	-15 000,00	-14 310,00	-18 581,42
Dugnadsgodtgjørelse	7	0,00	0,00	0,00
Vaktmestertjenester	8	-23 750,00	0,00	-23 750,00
Gangvask	8	-15 000,00	-13 564,00	-20 192,00
Bankgebyr		-1 000,00	-903,50	-1 920,00
Finansielle utgifter		0,00	0,00	-203,00
Medlemskontingenter og faste kostnader	9	-1 000,00	-2 385,00	-2 085,00
TV og Internett	10	-50 000,00	-39 137,92	0,00
Sum driftskostander		-243 750,00	-186 737,91	-291 950,39

Årsresultat		20 000,00	-25 129,91	-25 217,97
--------------------	--	------------------	-------------------	-------------------

Noter til oppdatert budsjettforslag for 2025

Note 1

FELLESKOSTNADER

I budsjettforslaget for andre halvår av 2025 vil felleskostnadene øke med i overkant av 50 % sammenlignet med første halvår. Begrunnelsen for en slik øking er generelt høyere kostnader knyttet til ulike nødvendige tjenester, som offentlige avgifter, samt at sameiet ligger på etterskudd med planen om å gjenoppbygge kapital.

I et alternativt budsjett kan posten for vedlikehold og innkjøp halveres og posten for uforutsette kostnader fjernes. Dette vil redusere de månedlige felleskostnadene med fra rundt 300 til 1 000 kr.

Styret er klar over at alle ønsker å betale så lite som mulig, men vil samtidig bemerke at felleskostnadene har vært kunstig lave over tid, spesielt sammenlignet med andre sameier og borettslag. Ved å øke felleskostnadene nå, dog noe drastisk, vil sameiet kunne opparbeide seg sårt trengt egenkapital. Styret vil påpeke at dersom felleskostnadene ikke økes, vil det bli helt nødvendig med drastiske kutt i sameiets kostnader. De første tjenesten som kuttes vil være brøyting og TV og Internett, med det resultat at den enkelte sameier selv må stå for disse tjenestene. Neste punkt som kan vurderes kuttet er vaktmestertjenesten.

De nye foreslåtte felleskostnadene for andre halvår vil se slik ut:

Seksjon	Oppdatert per måned	Nåværende per måned	Per måned 2024
Felleskostnader, seksjon 1	5 620,00	3 666,00	2 476,00
Felleskostnader, seksjon 2	4 191,00	2 765,00	1 911,00
Felleskostnader, seksjon 3	5 548,00	3 621,00	2 448,00
Felleskostnader, seksjon 4	5 620,00	3 666,00	2 476,00
Felleskostnader, seksjon 5	3 831,00	2 538,00	1 769,00
Felleskostnader, seksjon 6	5 762,00	3 756,00	2 533,00
Felleskostnader, seksjon 7	8 911,00	5 742,00	3 779,00
Felleskostnader, seksjon 8	4 476,00	2 945,00	2 024,00
Sum innkrevde felleskostnader	43 959,00	28 699,00	19 416,00

UFORUTSETTE KOSTNADER

Styret ønsker å videreføre tradisjonen med en egen post på budsjettet for uforutsette kostnader, samt bygge opp igjen sameiets økonomiske buffer, og foreslår å sette dette beløpet til 20 000 kr. Dette beløpet kommer frem på budsjettet som et overskudd.

Note 2

OFFENTLIGE AVGIFTER

Det foreslåtte beløpet for offentlige avgifter er basert på utregninger og fakturaer mottatt så langt i 2025.

Note 3

FORSIKRING

Sameiet er per dags dato kunde hos Fremtind Forsikring. Sameiet har vært i dialog med flere andre forsikringsselskaper men har så langt ikke funnet en tilfredsstillende erstatning. Styret foreslår derfor å videreføre kundeforholdet, samt øke posten for andre halvår til det samme som sameiet betalte i første halvår.

Note 4

STRØM

Strøm til sameiets fellesarealer leveres av Gudbrandsdal Energi, mens nettleie betales til Elvia. Basert på strømforbruk langt i 2025 foreslår styret å sette posten for strøm for andre halvår til 12 000 kr.

Note 5

VEDLIKEHOLD OG INNKJØP

Basert på resultatet fra 2024 og utgifter så langt i 2025 foreslår styret å la posten for vedlikehold og innkjøp stå på 20 000 kr.

Note 6

BRØYTING

Basert på resultatet fra 2024 foreslår styret å sette posten for brøyting på 25 000 kr.

Note 7

STYREGODTGJØRELSE

Styregodtgjørelse har siden 2020 vært satt til 1/14 G (grunnbeløpet i folketrygden) for hver stilling/posisjon. Dette foreslås videreført i andre halvår av 2025.

DUGNADSGODTGJØRELSE

Tiltaket med utbetaling av dugnadsgodtgjørelse til seksjoner som deltar på dugnad, foreslås videreført i 2025, og det er derfor synliggjort på budsjettforslaget. I praksis innebærer det en innbetaling på 50 kr per seksjon per måned, som utbetales etter gjennomført dugnad.

EKSTERN STYRELEDER OG/ELLER FORRETNINGSFØRER

Styret har undersøkt kostnader vedrørende å benytte seg av ekstern styreleder og/eller forretningsfører. Styret har mottatt ett tilbud, som kun gjaldt ekstern forretningsfører. For full utnyttelse av tjenesten bør det settes av minst 50 000 kr til dette, noe som vil øke de månedlige felleskostnadene for hver seksjon med rundt 500 kr.

Da sameiet fortsatt vil måtte stå for styreleder og to styremedlemmer, og betale godtgjørelse til disse, er det styrets anbefaling at å kun benytte seg av ekstern forretningsfører ikke vil medføre besparelser eller bedre tjenester, men heller øke sameiets kostnader. Styret anbefaler derfor å fortsette jakten på ekstern styreleder, og vurdere saken når flere tilbud er mottatt.

Note 8

VAKTMESTERTJENESTER OG RENHOLD

Sameiet har avtale med Madsen Drift AS om fast vask av fellesarealer og trappegang. Denne avtalen gjelder ut 2025.

Note 9

MEDLEMSKONTINGENTER OG FASTE KOSTANDER

Dette punktet brukes til å dekke kostnaden for blant annet regnskapssystem og fakturering.

Note 10

TV OG INTERNETT

Sameiet fortsetter med Telenor som leverandør av TV og Internett. Det er styrets oppfatning at dagens løsning er tilfredsstillende både med tanke på pris og levert produkt.

Orientering om sameiets drift

Styret

Spørsmål knyttet til styrearbeid og økonomi rettes til forretningsfører Runar Skaare Tveiten på e-post.

Vaktmestertjeneste og brøyting

Vaktmesterarbeid utføres av Madsen Drift AS. Brøyting utføres av Marius Grinaker.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring med polisenummer 2905449. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Forsikringen dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skader meldes til forsikringsavdelingen i Fremtind Forsikring på telefon 915 03 850, eller ved e-post kundesenter@eika.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde, og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø, og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

TV og Internett

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes direkte til Telenor på telefon 915 09 000 eller ved å besøke deres nettside, www.telenor.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Gudbrandsdal Energi, og betaler nettleie til Elvia.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 1227
2806 GJØVIK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0147 (Mette Aas Sivesind)
Vår referanse: 3743726/26328854
Bestilling: C3 2025-05-06 (7) 80

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9108	19	3.11.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3407 GJØVIK	67	1429	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST

- 3 NOV. 2004

TOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 9108

Returernes etter tinglysing til

WP - Eiendom AS
Ole O. Liansveg 37
2816 GjøvikBegjæring¹⁾ om☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0502	Gjøvik kommune	67	1429		



2. Hjemmelshaver(e)		Doknr: 9108 Tinglyst: 03.11.2004 Emb. 019 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)	
945 525 932	Lundhaug Roy Murmester AS (Haller Runde Boleggrutering AS)	1/1	

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)
1	B	1/8	B	13				25				37			
2	B	1/8	B	14				26				38			
3	B	1/8	B	15				27				39			
4	B	1/8	B	16				28				40			
5	B	1/8	B	17				29				41			
6	B	1/8	B	18				30				42			
7	B	1/8	B	19				31				43			
8	B	1/8	B	20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								8	= nevner:		8				

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.	
1 STK. GARASJEPLASS FØLGER HVER LEILIGHET ETTER NUMMER PÅ TEGNING.	

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
31/8 04	Bjørn-Håkon Heggmo Lundhaug

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ 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) ☒ 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) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ 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) ☒ 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 bruksenheter, 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 sameiebrøken reduseres)
Oslo 31/8-04	Britt Helen H. Lund	

3. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 3)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

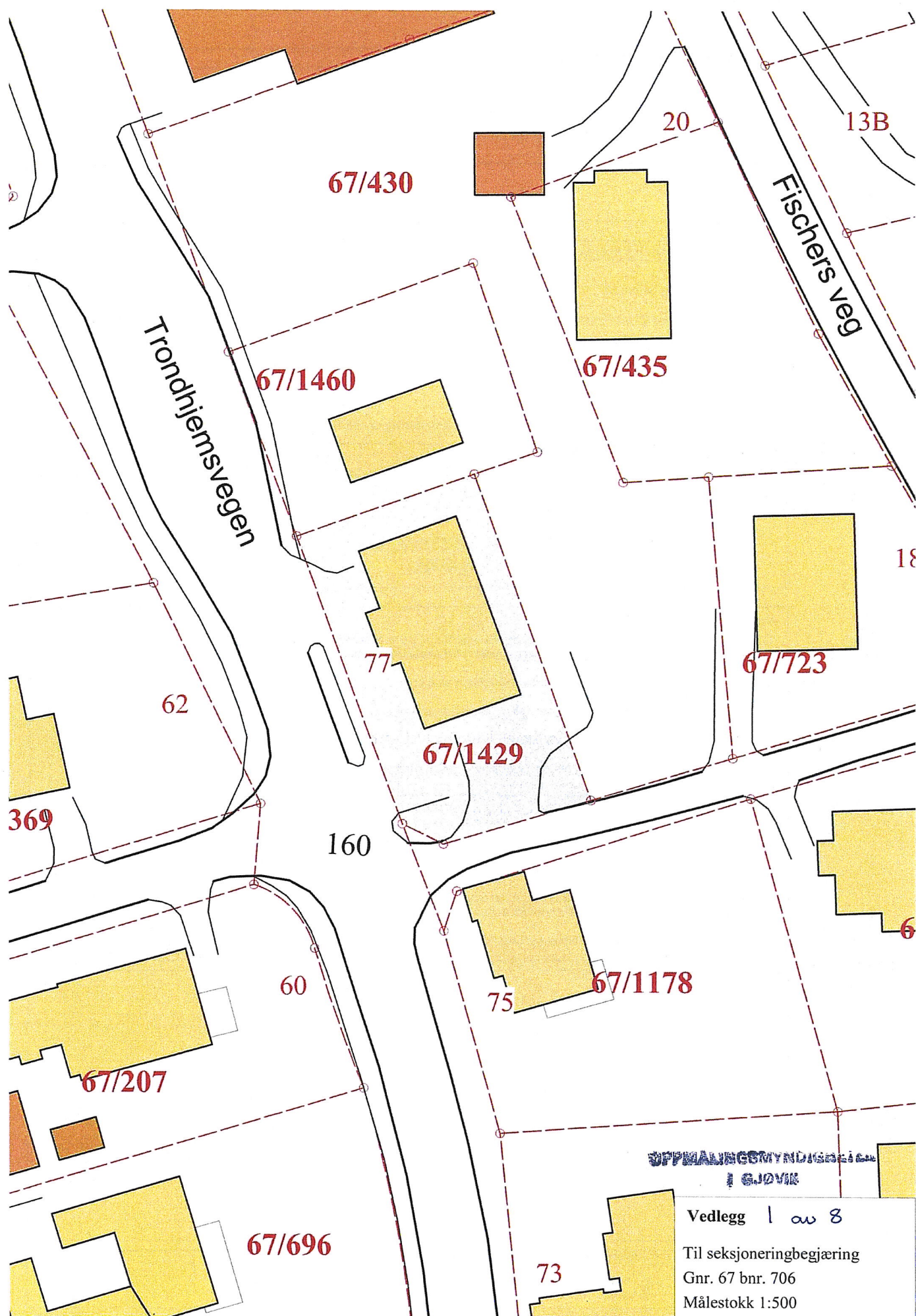
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)				
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
67	1429			Gjøvik
Dato		Stempel og underskrift		
15/9-2004.		OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I GJØVIK		

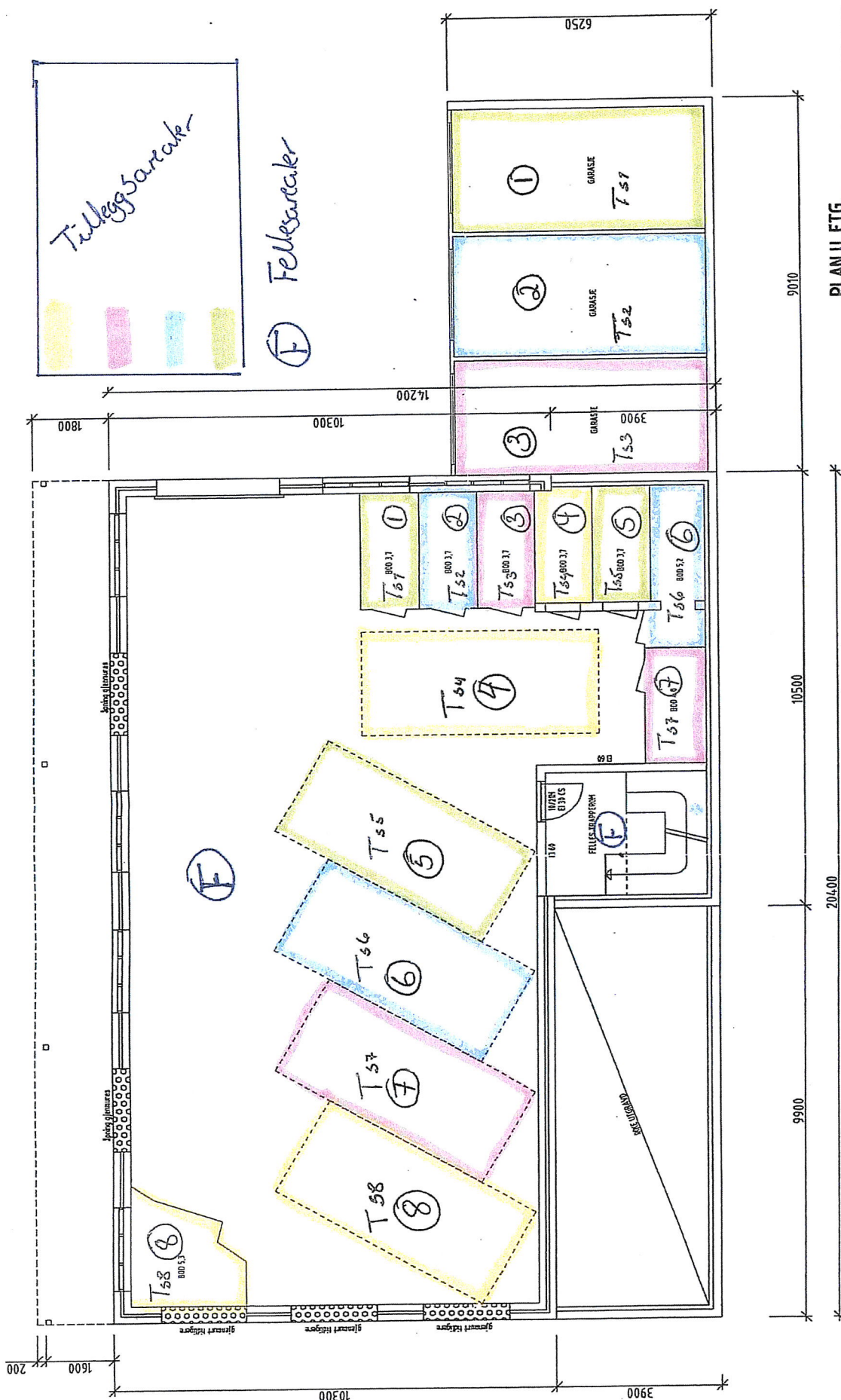
Noter:

- 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 rettssstiftelser 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)
31/8-04	Børre Håken Høyne Lundberg

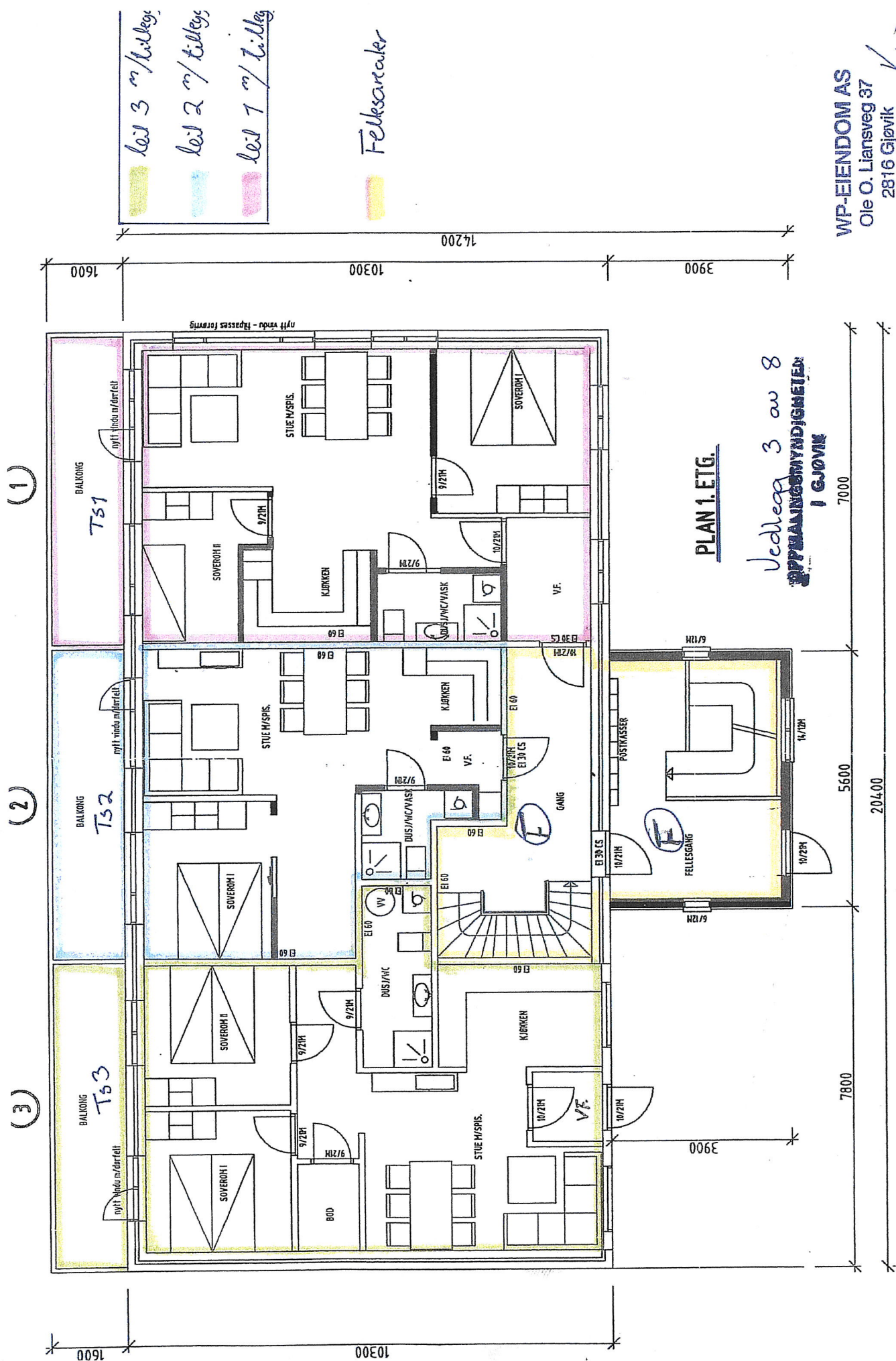




PLAN U. ETG.

Vedlegg 2 av 8 WP-EIENDOM AS
Ole O. Liansveg 37
2816 Gløvik
Mob. 951 32 963
16.07

OPPLAGNINGSMYNDIGHETEN
I GLØVIK



WP-EIENDOM AS
Ole O. Liansveg 37
2816 Gjøvik
Mob. 951 32 963

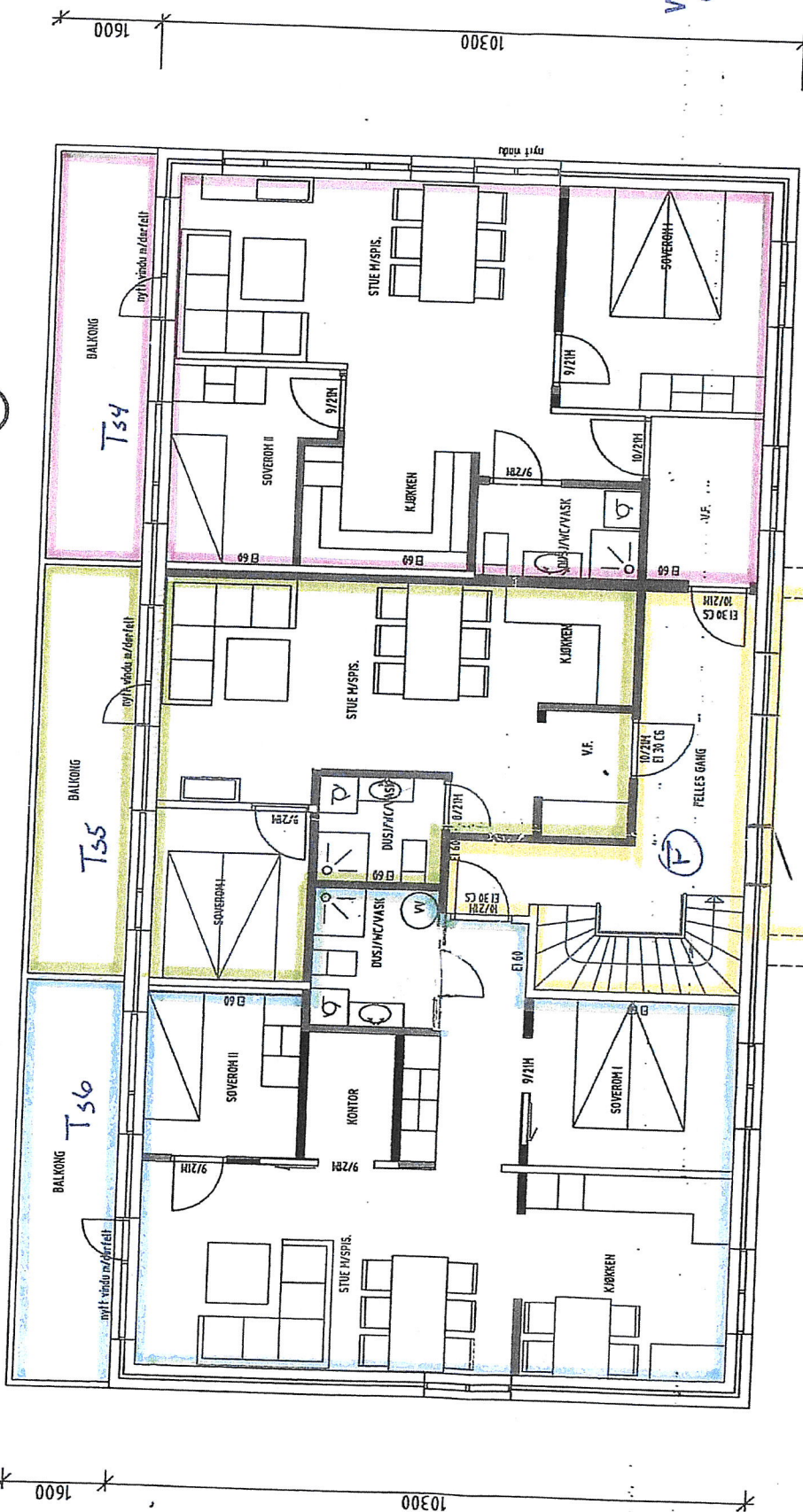
led 6 m/ tillegg
led 5 m/ tillegg
led 4 m/ tillegg

Fellesarealer

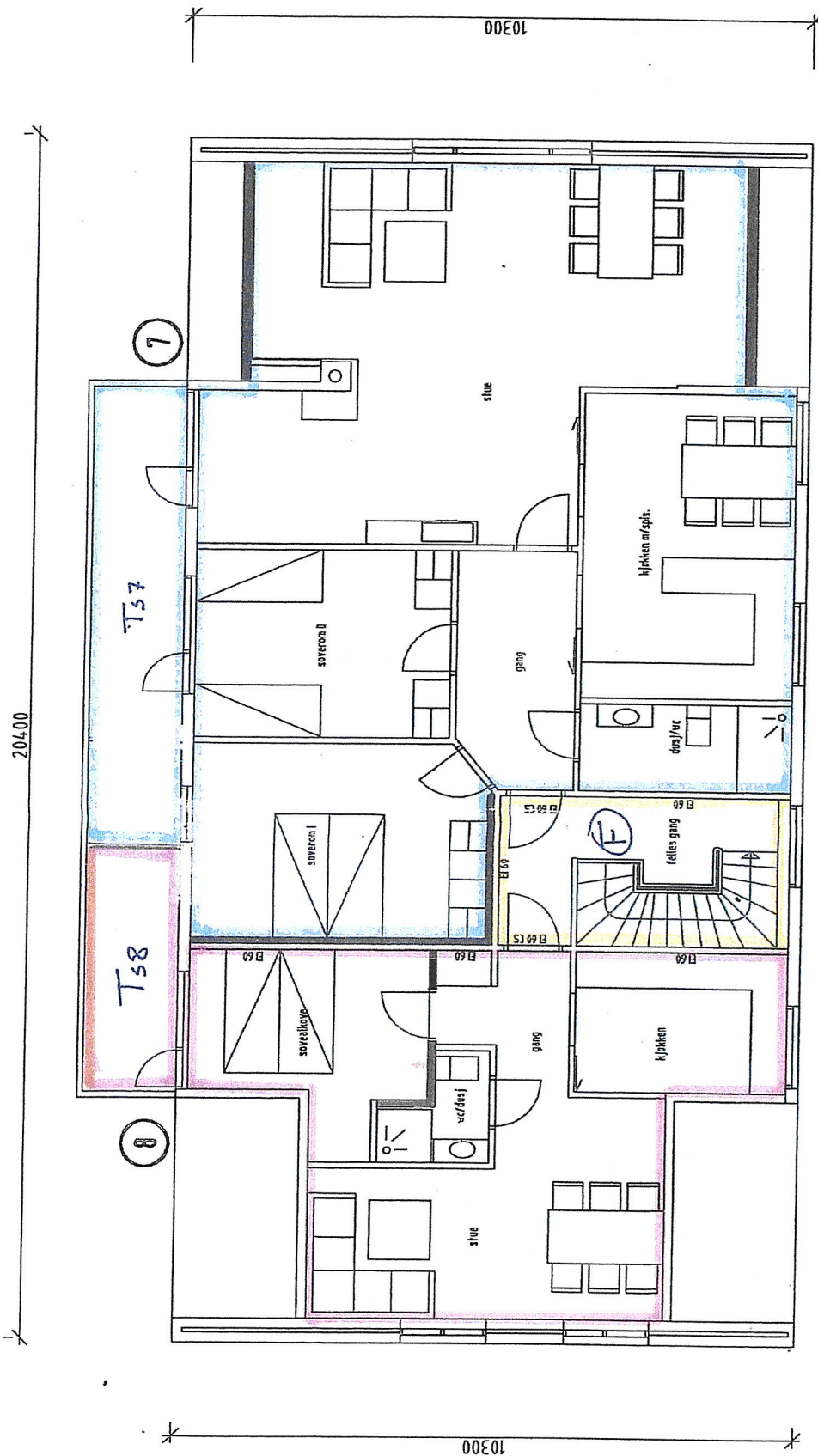
PLAN 2. ETG.

vedlegg 4 av 8

OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
I GJØVIK



Balkong



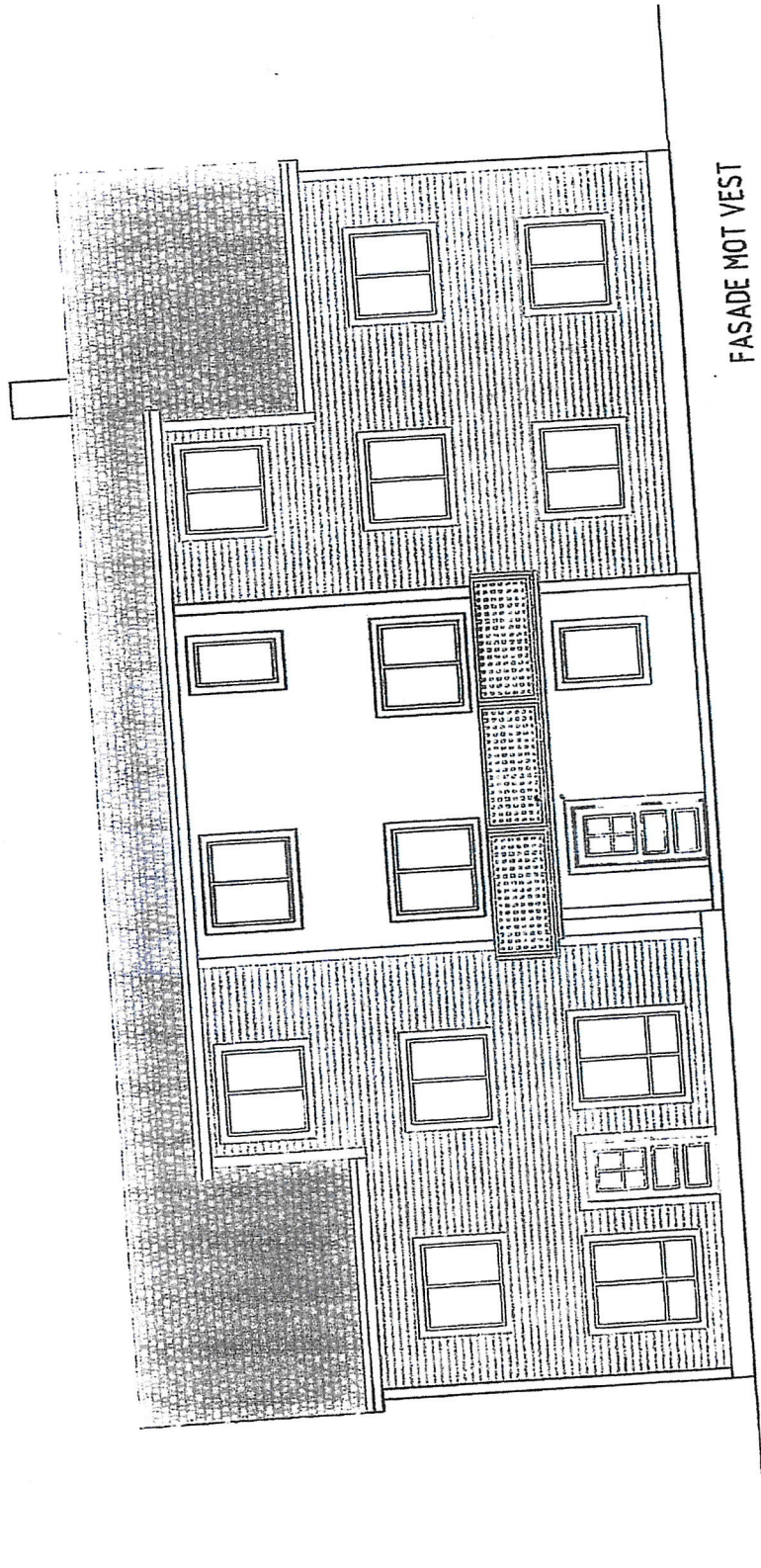
PLAN 3. ETG

Vedlegg 5 av 8
OPPLAGINGSMYNDIGHETEN
I GJØVIK

WP-EIENDOM AS
Ole O. Liansveg 37
2816 Gjøvik
Mob. 951 32 963

leil 8 m/leillegg
leil 7 m/leillegg

Fellesarealer



FASADE MOT VEST

WP-EIENDOM AS
Ole O. Liansveg 87
2816 Gjøvik
Mob. 951 32 00 00

Vedlegg 6 av 8
OPPLANINGSMYNDIGHETEN
I GJØVIK

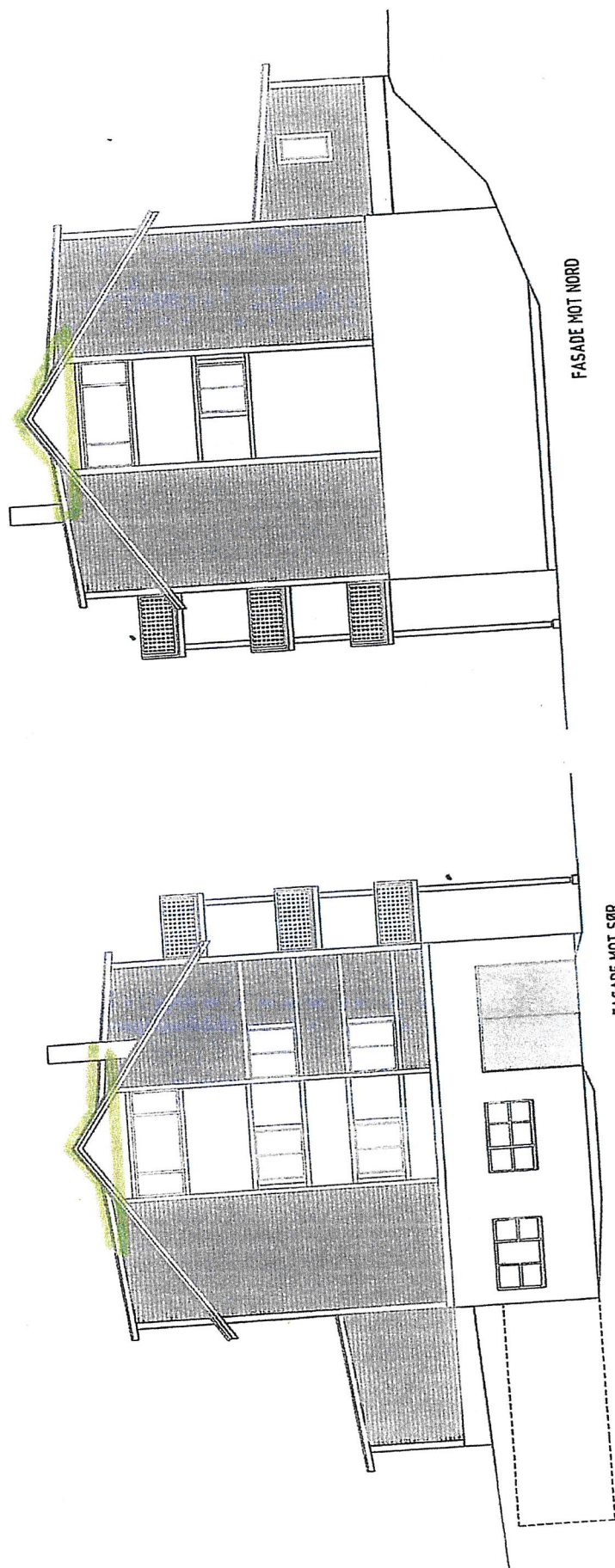


FASADE MOT ØST

Vedlegg 7 av 8
OPPLANINGSMYNDIGHETEN
I GJØVIK

WP-EIENDOM
Ole O. Liansveit
2816 Gjøvik
Mob. 951 32 960
for

loftrom = ikke målbar



Vedlegg 8 av 8.
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
I GJØVIK

WP-EIENDOM AS
Ole O. Liansveg 17
2816 Gjøvik
Mob. 951 32 963

Kop



Kartverket

PARTNERS EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 1227
2806 GJØVIK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0147 (Mette Aas Sivesind)
Vår referanse: 3743728/26328864
Bestilling: C3 2025-05-06 (7) 81

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
428890	200	14.6.2010	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3407 GJØVIK	67	1429	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Sameiet Trondhjemsvegen 77
Trondhjemsvegen 77
2825 Gjøvik
v/Lennart Solli

990155223

Begjæring om

☐ oppdeling i eierseksjoner☒ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0502	Gjøvik Kommune	67	1429		1 - 8

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
017280	Thomas Olsen	1/8
070572	Frøde Bratvold	1/8
300877	Christian Bunnæs	1/8
300854	Elisabeth Mclay	1/8
160456	Hart Yordhoy	1/8
010785	Jens Skadden	1/8
120861	Lennart Solli	1/8
160574	Olav Karmelilsova	1/8

3. Begjæring

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

Kommunen legger ned tegningene som det krenges at statens fast eiendomsforholdinger.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	64	B	13				25				37				49			
2	B	44	B	14				26				38				50			
3	B	63	B	15				27				39				51			
4	B	64	B	16				28				40				52			
5	B	39	B	17				29				41				53			
6	B	66	B	18				30				42				54			
7	B	110	B	19				31				43				55			
8	B	48	B	20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36											
Sum tellere:								498	= nevner:		498								

Doknr: 428890 Tinglyst: 14.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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.

~~1 stk garasjeplass og 1 stk kjellerbod følger hver leilighet etter nummer på tegning.~~

Reseksjoneringen går ut på endring av sameiebrøken uten at areal overføres. Reseksjoneringen skjer iht. §13 uten endring i grenser eller formål. Idelle andeler i sameiet blir etter dette iht. leilighetens areal.

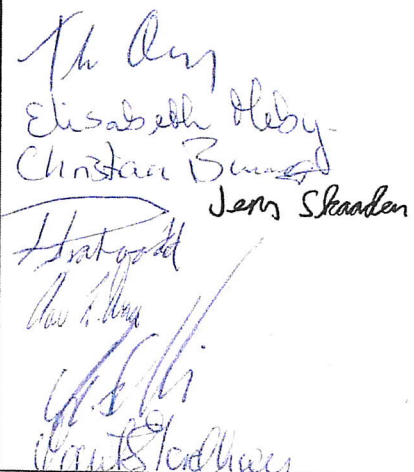
(Det ble ved opprinnelig seksjonering brukt 1/8 for alle. Dette vil vi endre)

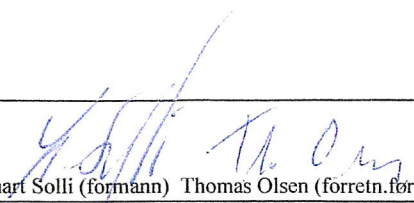
Dato	Utstederens underskrift
24.01.2008	Lennart Solli (sameiets formann)

mob. 47419947

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ 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)	☒ 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)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ 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)	☒ 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 bruksenheterne, 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 sameiebrøken reduseres)
Gjøvik		
25.01.2008		Thomas Olsen Elisabeth Melby Christian Bunes Jens Skaaden Frode Bratvold Olav Kornelius Lennart Solli Marit Jordhøy

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato Gjøvik 12.12.2007	Underskrift  Lennart Solli (formann) Thomas Olsen (forretn.fører)

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
67	1429		1-8	Gjøvik kommune
Dato		Stempel og underskrift		
23/7 - 2008				

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 tinglyingspapir.
- 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 _____ Utstederens underskrift _____

Trondhjemsvegen 77

Nabolaget Hunn - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grensen	1 min
Linje 410, 412, 423, 424	0 km
Gjøvik stasjon	18 min
Linje R30, R30x	1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.)	10 min
330 elever, 23 klasser	0.8 km
Gjøvik skole (1-7 kl.)	18 min
216 elever, 17 klasser	1.5 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)	6 min
95 elever, 9 klasser	2.7 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
315 elever, 26 klasser	0.9 km
Gjøvik videregående skole	10 min
1050 elever	0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Tesla-lader CC Gjøvik	14 min
Gjøvik, Norway	15 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

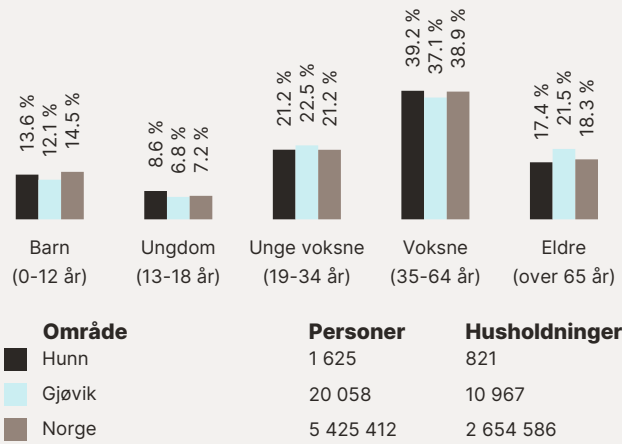


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lissomskogen barnehage (1-6 år)	7 min
68 barn	0.6 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	14 min
29 barn	1.2 km
Kråkjordet barnehage (0-6 år)	17 min
53 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	14 min
PostNord	1 km
Rema 1000 Gjøvik Stadion	13 min
Post i butikk	1.1 km



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

-  Trafikk
Lite trafikk 89/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

- 

Tranberg idrettshall
Aktivitetshall, ballspill, fotball

12 min  0.8 km
- 

Bjørnsveen ungdomsskole
Ballspill, friidrett

13 min  0.9 km
- 

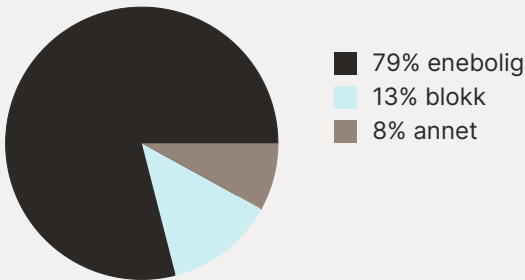
MOVA CC Gjøvik

14 min 
- 

Trento Gjøvik

15 min 

Boligmasse



«Veletablert boligområde med hyggelige naboer. Lite støy og ingen gjennomgangstrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

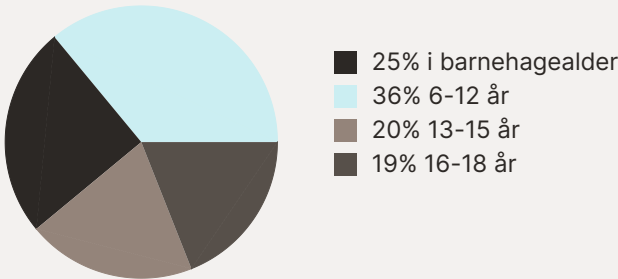
CC Gjøvik

15 min 
- 

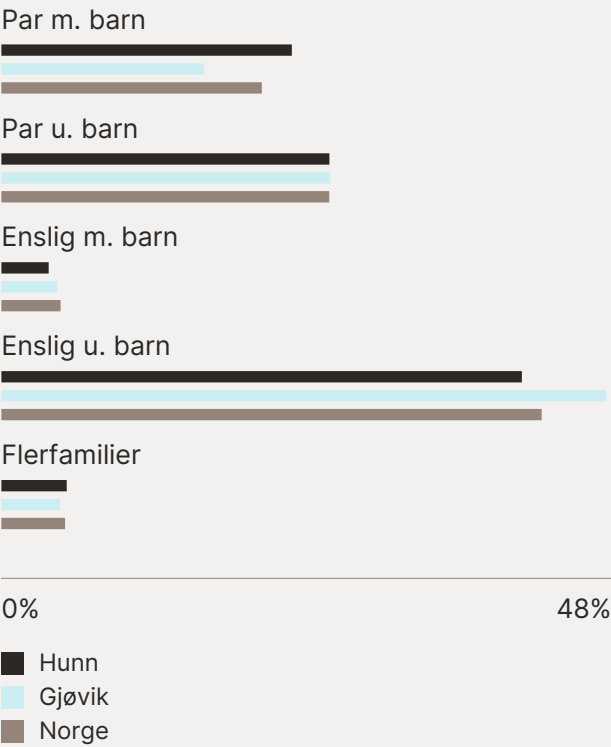
Sykehusapoteket Gjøvik

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

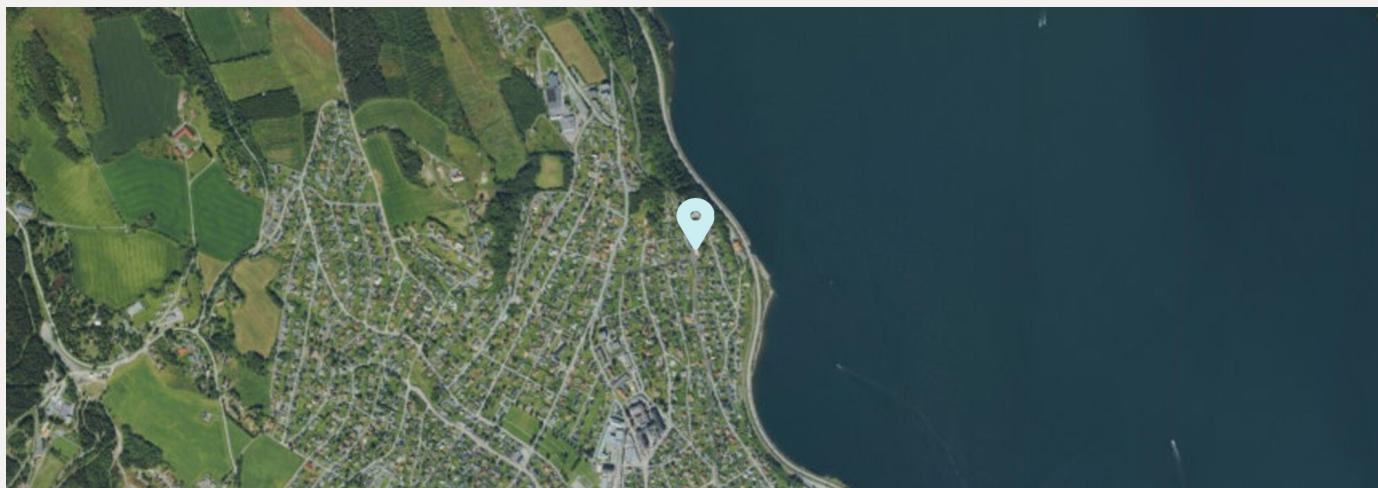


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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, skadeinsekter, 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, skadeinsekter, 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.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 eieendom (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-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 musikanlegg 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan 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.